PLAN LOCAL D'URBANISME DE SARCELLES

Règlement

POS approuvé le : 4 juillet 1991
modifié le : 26 juin 1992
modifié le : 18 mai 1994
modifié le : 17 mars 1997
modifié le : 1er février 2001
modifié le : 27 janvier 2005
modifié le : 28 septembre 2006

POS révisé valant
PLU approuvé le : 31 janvier 2008
modifié le : 30 mars 2009, 7 juin 2010, le 13 octobre 2010
modifié le : 11 octobre 2012
modifié le : 29 septembre 2014

Pôle Services SCET
GROUPE SNI
Ville Ouverte

DISPOSITIONS GENERALES....3

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES....9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IUA 23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG 48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK 87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 99

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER....107

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU 108
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU 119

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 128

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 128

ANNEXES 139
DEFINITIONS 140
STATIONNEMENT 153

DISPOSITIONS GENERALES

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en trois titres :

TITRE I	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE II	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE III	Dispositions applicables aux zones naturelles

Il est complété par des annexes

1. Définitions
2. Stationnement

Pour utiliser ce document, vous effectuerez les opérations suivantes :

→ lecture des dispositions générales,
→ lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
→ lecture des annexes, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques, qui ne relèvent pas directement du Plan Local d'Urbanisme, mais qui s'appliquent à certains terrains
→ dans l'annexe 4 du PLU, vous trouverez le détail sur les emplacements réservés.
→ dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sarcelles.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21, rappelés ci-dessous.

Article R 111-2
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Aux termes de l'article L111-2 du code de l'urbanisme, « Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.
Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique ».

3) Aux termes de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

4) Aux termes de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation".

5) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sans préjudice des dispositions législatives d'ordre général édictées par les articles L 421-4 et L 421-5 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE L 421-6
Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

ARTICLE L 111-4
Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaire pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

6) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

7) Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, …

8) Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment ;
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- le Droit de Préemption Urbain
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique
- les Projets d'Intérêt Général.

9) Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

10) Protection du patrimoine archéologique :
Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret nº 2002-89 du 16 janvier 2002

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 421-2 et R 421'4 ; R 421-19 à 24. du Code de l'Urbanisme

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

- La démolition d'immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, est soumise à un permis de démolir, au titre de l'article R 421-16 du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

- Le stationnement de plus de 3 mois consécutifs ou non par an de caravanes isolées est soumis à autorisation.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Les constructeurs doivent se référer au zonage d'assainissement annexé au PLU et approuvé le 10 octobre 2010.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

La zone UA correspond au centre historique de Sarcelles dit le Village. Dans cet espace, un sous-secteur plus restreint est identifié, correspondant aux pôles de centralité renforcée.

La zone IUA correspond au centre des Lochères.

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels collectifs. Deux sous-secteurs s'ajoutent en zone UC pour permettre la réalisation d'une opération de rénovation urbaine aux Sablons (UCa) et le projet de réaménagement du pôle gare (UCx).

La zone UG correspond aux secteurs résidentiels pavillonnaires.

La zone UH correspond aux secteurs résidentiels pavillonnaires peu denses.

La zone UK, avec ses différents sous-secteurs, correspond au nouveau quartier de la sous-préfecture non encore entièrement urbanisé.

La zone UI correspond aux zones d'activités.

La zone UX est spécifique au cimetière.

La zone AU, zone à urbaniser comprend deux secteurs sur la Pointe Trois-Quart et l'Entre-deux.

La zone N, zone naturelle, comprend trois seceurs principaux, à l'est de la commune, au nord-ouest et dans l'Entre-Deux.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le Permis de Construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – TRAVAUX SUR IMMEUBLES NON CONFORMES AUX REGLES EDICTEES PAR LE PRESENT PLAN LOCAL DE L'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Paragraphe supprimé

ARTICLE 7 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame de hachures rapprochées sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone centrale, mixte. Quartier du Village.

Elle comprend un sous secteur UAa correspondant au cœur du Village

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1-1 Les constructions à usage d'activités industrielles qui présentent un risque de pollution ou de nuisance incompatible avec l'habitat.

1-2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, dès lors que ces installations ne correspondent pas à des commerces ou activités de proximité.

1-3 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

1-4 Le stationnement de caravanes isolées, au sens de l'article L 444-1 du Code de l'urbanisme.

1-5 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

1-6 Les dépôts et décharges de toute nature.

1-7 L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE UA 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

2-1 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2-2 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2-3 Les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.

2-4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-5 Les propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière. Les zones exposées aux risques liés au secteur alluvionnaire, compressible et débordement du Petit Rosne sont indiquées dans le plan des contraintes du sol et sous-sol, annexe 17 du présent PLU. Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que la stabilité de ces constructions et des installations autorisées soient assurée.

Les secteurs concernés sont indiqués dans les annexes.

2-6 Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

2-7 Les bâtiments doivent respecter les règles d'isolement acoustiques prévues au titre de réglementations particulières mentionnées dans les annexes du présent document d'urbanisme, et notamment celles issues d'un Plan d'exposition au bruit ou du classement des infrastructures de transport terrestre.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

Conditions relatives aux destinations :

2-8 La transformation en habitation de locaux existants en rez-de-chaussée sur rue est admise à condition qu'ils ne soient pas éclairés uniquement par des baies situées en limite de voie et que les logements présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairement satisfaisantes et répondent aux normes du logement décent telles qu'elles résultent de la réglementation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

2-9 En bordure des voies identifiées au plan au titre de la protection du commerce et de l'artisanat, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite. En revanche, un changement de destination au sein de ces catégories est autorisé (de l'artisanat au commerce ou inversement). Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2-10 Le long des voies identifiées au plan au titre de la protection du commerce et de l'artisanat, les rez-de-chaussée des constructions neuves doivent être destinés à des activités commerciales ou artisanales, ou cafés ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

2-11 Pour toute construction indiquée sur le plan de zonage (par une étoile) comme bâtiment remarquable, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en article 11.

2-12 Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit par un talweg, il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

2-13 Ce secteur est traversé par des canalisations de matières dangereuses (gaz) ; les projets de construction devront respecter les contraintes applicables aux abords de ces canalisations et décrites en annexe 19 du PLU : « zones permanentes d'interdiction » où tout projet de construction d'Etablissement Recevant du Public ou d'Immeuble de Grande Hauteur de plus de 100 personnes sera interdit ; « zone intermédiaire » où ces projets sont soumis à des restrictions et peuvent nécessiter des travaux de sécurité de la canalisation.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 ACCES

3-1-1 Pour être constructible une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3-1-2 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou un acte judiciaire en application de la loi 682 du Code Civil.

3-1-3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, et de l'enlèvement des ordures ménagères, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-1-4 Les accès particuliers doivent avoir au moins 3 mètres de largeur.

3-1-5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-1-6 Les aménagements des constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes doivent s'efforcer de permettre le passage aux personnes à mobilité réduite.

3-2 VOIRIES

3-2-1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour,sans risque pour la sécurité.

ARTICLE UA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 ALIMENTATION EN EAU

4-1-1 Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4-2 ASSAINISSEMENT

Toute construction est soumise notamment aux dispositions du Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement d'assainissement départemental.

4-2-1 RACCORDEMENT

4-2-1-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-1-2 A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement applicable et à défaut les règles ci-dessous.

4-2-1-3 En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes devra être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers seront situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public.

4-2-2 EAUX USEES

4-2-2-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-2-2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-2-2-3 Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4-2-3 EAUX PLUVIALES

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

4-2-3-1 *Quantitativement :*

4-2-3-1-1 La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4-2-3-1-2 Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant…). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

4-2-3-1-3 Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-2-3-2 *Qualitativement :*

4-2-3-2-1 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2-3-2-2 Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

4-3 RESEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques.

4-4 DECHETS

Des emplacements de gestions des déchets adaptés à la collecte sélective devront être aménagés sur l'unité foncière. Ces emplacements devront être dimensionnés de manière à permettre la collecte du volume de déchets correspondants à la taille et à la nature de l'opération. Ils seront desservis par des cheminements permettant le déplacement aisé des poubelles à roulette vers le point de collecte situé sur l'espace public.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

ARTICLE UA 5. CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription

ARTICLE UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

6-2 Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par une clôture structurante telle que définies à l'article 11-2.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés au delà de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

6-3 CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux locaux destinés au stockage des conteneurs de déchets, aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc …) et aux équipements scolaires.

6-4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

6-5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

6-5-1 Zone *non aedificandi* : Toutes occupations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

6-5-2 Première marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction existante ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

ARTICLE UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

7-1-1 La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

7-1-2 Cette largeur (L) peut être réduite à moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

7-2 DANS UNE BANDE DE 25 METRES DE PROFONDEUR A PARTIR DE LA LIMITE D' EMPRISE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées sur l'une ou de l'une à l'autre des limites latérales. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

7-3 AU DELA DE LA BANDE DES 25 METRES DE PROFONDEUR

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur totale du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres

Lorsque les constructions ont une hauteur supérieure, les marges d'isolement s'imposent.

7-4 CAS PARTICULIERS

7-4-1 Les constructions, quelle que soit la taille de la parcelle, peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci : hauteur, formes, volumes.

7-4-2 Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc …), aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que les marges d'isolement ne soient pas diminuées,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

7-5 COURS COMMUNES

7-5-1 Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes dans les conditions définies aux articles L 471-1 et R 471-1 et suivants du code de l'urbanisme.

7-5-2 L'édification des constructions en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UA 8 (Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

7-5-3 Les cours communes ainsi formées ne peuvent être séparées que par des clôtures comportant un mur bahut de 0,50 mètre de haut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 mètres.

7-5-4 Le contrat de servitude de cour commune sera annexé à la demande de permis de construire

ARTICLE UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)

8-1 Les bâtiments non contigüs sur une même parcelle doivent respecter entre eux une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

8-2 Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 mètres, lorsque celui-ci fait face à des parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

8-3 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc …)

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

ARTICLE UA 9. EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne peut excéder 12 mètres. (Voir annexes pour le calcul de la hauteur)

10-2 En cas de rez-de-chaussée destiné à des activités commerciales ou artisanales ou des établissements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions est portée à 13 mètres.

10-3 Chaque fois que sont installés en toiture des équipements favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et des systèmes de récupération et recyclage des eaux de pluie, la hauteur maximum autorisée est majorée de 1,5 m.

10-4 En cas de cumul des deux majorations, un retrait de 2,50 mètres par rapport à la façade pourra être imposé en dernier niveau.

10-5 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) ;

- aux constructions ou aménagements de bâtiments d'enseignement sanitaires et hospitaliers, sportifs, sociaux et culturels et les équipements voués à l'exercice du culte ;

- en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UA 11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

11-1-1 Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings et tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre... Les matériaux devront donner des garanties de bonne conservation. Les constructions devront respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

11-1-2 Rappel : Obligation est faite à tout propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit de solliciter l'autorisation de l'administration pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou toute nouvelle construction.

Les secteurs concernés sont indiqués dans les documents graphiques.

11-2 CLOTURES

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.

11-3 TOITURES

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

11- 4 BATIMENTS REMARQUABLES

Le plan de zonage identifie (par une étoile) des constructions dites « bâtiments remarquables » que le PLU protège en application de l'article L 123-1 paragraphe 7, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la formation ou de l'histoire de la ville.

11-4-1 Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.

11-4-2 Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment.

11-4-3 Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

11-4-3 Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

ARTICLE UA 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé pour ce faire le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 OBLIGATION DE PLANTER

13-1-1 Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé.

13-1-2 Dans le cas d'une opération couvrant une superficie supérieure à 2 500 m², les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 50 % au moins de la superficie totale de terrain.

13-1-3 Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 50 m² de surface plantée, arrondi à l'entier supérieur. Un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, sera de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

13-1-4 Quand un bâtiment est implanté en retrait de l'alignement, les espaces libres devront être plantés à concurrence de 60% de la surface libre avec un arbre par tranche de 50 m².

13-2 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13-3-1 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives lorsque leur surface excède 2000 m².

13-3-2 Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité de limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IUA

Zone centrale, mixte. Cœur des Lochères.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IUA 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1-1 Les constructions à usage d'activités industrielles qui présentent un risque de pollution ou de nuisance incompatible avec l'habitat.

1-2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, dès lors que ces installations ne correspondent pas à des commerces ou activités de proximité.1-3 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

1-4 Le stationnement de caravanes isolées, au sens de l'article L 444-1 du Code de l'urbanisme.

1-5 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

1-6 Les dépôts et décharges de toute nature.

1-7 L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE IUA 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

2-1 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2-2 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2-3 Les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.

2-4 L'extension des ensembles commerciaux existants au sens du Code du Commerce est limitée à 20% maximum par rapport à la surface de plancher existante.

2-5 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-6 Les propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

2-7 Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

2-8 Les bâtiments doivent respecter les règles d'isolement acoustiques prévues au titre de réglementations particulières mentionnées dans les annexes du présent document d'urbanisme, et notamment celles issues d'un Plan d'exposition au bruit ou du classement des infrastructures de transport terrestre.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

2-9 Ce secteur est traversé par des canalisations de matières dangereuses (gaz) ; les projets de construction devront respecter les contraintes applicables aux abords de ces canalisations et décrites en annexe 19 du PLU : « zones permanentes d'interdiction » où tout projet de construction d'Etablissement Recevant du Public ou d'Immeuble de Grande Hauteur de plus de 100 personnes sera interdit ; « zone intermédiaire » où ces projets sont soumis à des restrictions et peuvent nécessiter des travaux de sécurité de la canalisation.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IUA 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 ACCES

3-1-1 Pour être constructible une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3-1-2 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou un acte judiciaire en application de la loi 682 du Code Civil.

3-1-3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, et de l'enlèvement des ordures ménagères, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-1-4 Les accès particuliers doivent avoir au moins 3 mètres de largeur.

3-1-5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-1-6 Les aménagement des constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes doivent s'efforcer de permettre le passage aux personnes à mobilité réduite.

3-2 VOIRIES

3-2-1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour sans risque pour la sécurité.

3-2-3 La longueur cumulée des voies en impasse ne peut dépasser 50 mètres. Lorsque deux voitures ne peuvent se croiser, une aire de stockage doit être prévue en dehors de la voirie, à l'entrée de l'impasse. Se référer aux graphiques en annexes.

ARTICLE IUA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 ALIMENTATION EN EAU

4-1-1 Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4-2 ASSAINISSEMENT

Toute construction est soumise notamment aux dispositions du Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement d'assainissement départemental.

4-2-1 RACCORDEMENT

4-2-1-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-1-2 A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement applicable et à défaut les règles ci-dessous.

4-2-1-3 En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes devra être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers seront situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public.

4-2-2 EAUX USEES

4-2-2-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-2-2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-2-2-3 Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4-2-3 EAUX PLUVIALES

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

4-2-3-1 *Quantitativement :*

4-2-3-1-1 La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4-2-3-1-2 Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant…). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

4-2-3-1-3 Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.2.3.2 : Qualitativement :

4-2-3-2-1 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2-3-2-4 Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

4-5 RESEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques.

4-6 DECHETS

Des emplacements de gestions des déchets adaptés à la collecte sélective devront être aménagés sur l'unité foncière. Ces emplacements devront être dimensionnés de manière à permettre la collecte du volume de déchets correspondants à la taille et à la nature de l'opération. Ils seront desservis par des cheminements permettant le déplacement aisé des poubelles à roulette vers le point de collecte situé sur l'espace public.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqué par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

ARTICLE IUA 5. CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription

ARTICLE IUA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan. Un retrait architectural de 19,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la voirie devra être respecté pour marquer l'entrée nord des Lochères sur le boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny et de l'avenue Paul Langevin.

6-2 CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux locaux destinés au stockage des conteneurs de déchets, aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) et aux équipements scolaires.

6-3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

6-4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

6-4-1 Zone *non aedificandi* : Toutes occupations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette imposition les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

6-4-2 Première marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction existante ait une surface plancher au moins égale à 60 m².

ARTICLE IUA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 REGLE APPLICABLE ENTRE LES CONSTRUCTIONS EDIFICEES SUR DES PARCELLES CONTIGUES

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction la plus élevée par rapport au niveau naturel du terrain au droit des limites d'emprise des bâtiments.

Cette largeur (L) peut être réduite de moitié (H/2) pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

7-2 CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.), aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que les marges d'isolement ne soient pas diminuées,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

ARTICLE IUA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)

8-1 Plusieurs bâtiments non contigus sur une même parcelle doivent respecter entre eux une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 6 mètres, lorsque celui-ci fait face à des parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

8-2 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.).
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et

l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

ARTICLE IUA 9. EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE IUA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE IUA 11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings et tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre... Les matériaux devront donner des garanties de bonne conservation. Les constructions devront respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

11-2 TOITURES

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

ARTICLE IUA 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé pour ce faire le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE IUA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 OBLIGATION DE PLANTER

13-1-1 Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé.

13-1-2 Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

13-1-3 Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 40 % de la superficie totale du terrain.

13-2 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13-2-1 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives lorsque leur surface excède 2000 m².

13-2-2 Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité de limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone résidentielle principalement composée d'habitat collectif

Elle comprend deux sous-secteurs

UCa (Les Sablons) qui dispose de prescriptions particulières aux articles : 6, 7, 8, 12, 13,

et UCx (pôle gare) qui dispose de dispositions particulières aux articles : 6, 7, 12, 13,

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1-1 Les constructions à usage d'activités industrielles qui présentent un risque de pollution ou de nuisance incompatible avec l'habitat.

1-2 Les constructions à usage d'entrepôts, hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés.

1-3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, dès lors que ces installations ne correspondent pas à des commerces ou activités de proximité.

1-4 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances, la création de bassins de retenue..

1-5 Le stationnement de caravanes isolées, au sens de l'article L 444-1 du Code de l'urbanisme.

1-6 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

1-7 Les dépôts et décharges de toute nature.

1-8 L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE UC 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

2-1 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2-2 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2-3 Les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.

2-4 L'extension des ensembles commerciaux existants au sens du Code du Commerce est limitée à 20% maximum par rapport à la surface de plancher existante.

2-5 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-6 Les propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière. Les zones exposées aux risques liés au secteur alluvionnaire, compressible et débordement du Petit Rosne sont indiquées dans le plan des contraintes du sol et

sous-sol, annexe 17 du présent PLU. Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que la stabilité de ces constructions et des installations autorisées soient assurée.

Les secteurs concernés sont indiqués dans les annexes.

2-7 Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

2-8 Les bâtiments doivent respecter les règles d'isolement acoustiques prévues au titre de réglementations particulières mentionnées dans les annexes du présent document d'urbanisme, et notamment celles issues d'un Plan d'exposition au bruit ou du classement des infrastructures de transport terrestre.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

2-9 Sur toute parcelle indiquée sur le plan de zonage (par une étoile) comme bâtiment remarquable, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en article 11.

2-10 Ce secteur est traversé par des canalisations de matières dangereuses (gaz) ; les projets de construction devront respecter les contraintes applicables aux abords de ces canalisations et décrites en annexe 19 du PLU : « zones permanentes d'interdiction » où tout projet de construction d'Etablissement Recevant du Public ou d'Immeuble de Grande Hauteur de plus de 100 personnes sera interdit ; « zone intermédiaire » où ces projets sont soumis à des restrictions et peuvent nécessiter des travaux de sécurité de la canalisation.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 ACCES

3-1-1 Pour être constructible une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3-1-2 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou un acte judiciaire en application de la loi 682 du Code Civil.

3-1-3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, et de l'enlèvement des ordures ménagères, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-1-4 Les accès particuliers doivent avoir au moins 3 mètres de largeur.

3-1-5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-1-6 Les aménagement des constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes doivent s'efforcer de permettre le passage aux personnes à mobilité réduite.

3-2 VOIRIES

3-2-1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, sans risque pour la sécurité.

3-2-3 La longueur cumulée des voies en impasse ne peut dépasser 50 mètres. Lorsque deux voitures ne peuvent se croiser, une aire de stockage doit être prévue en dehors de la voirie, à l'entrée de l'impasse. Se référer aux graphiques en annexes.

ARTICLE UC 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 ALIMENTATION EN EAU

4-1-1 Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4-2 ASSAINISSEMENT

Toute construction est soumise notamment aux dispositions du Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement d'assainissement départemental.

4-2-1 RACCORDEMENT

4-2-1-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-1-2 A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement applicable et à défaut les règles ci-dessous.

4-2-1-3 En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes devra être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers seront situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public. En effet, en fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages.

4-2-2 EAUX USEES

4-2-2-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-2-2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-2-2-3 Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4-2-3 EAUX PLUVIALES

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

4-2-3-1 *Quantitativement :*

4-2-3-1-1 La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4-2-3-1-2 Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant…). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

4-2-3-1-3 Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.2.3.2 : Qualitativement :

4-2-3-2-1 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2-3-2-2 Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

4-7 RESEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques.

4-8 DECHETS

Des emplacements de gestions des déchets adaptés à la collecte sélective devront être aménagés sur l'unité foncière. Ces emplacements devront être dimensionnés de manière à permettre la collecte du volume de déchets correspondants à la taille et à la nature de l'opération. Ils seront desservis par des cheminements permettant le déplacement aisé des poubelles à roulette vers le point de collecte situé sur l'espace public.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqué par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

ARTICLE UC 5. CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES.

Aucune prescription.

ARTICLE UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué dans les documents graphiques. Sur l'avenue Jean-Baptiste Carpeaux de part et d'autre de l'axe de la voirie, les constructions devront respecter les marges de recul de manière à préserver une largeur de façade à façade de 39 mètres.

6-2-1 EN SECTEUR UC SAUF SOUS-SECTEURS UCa ET UCx :

Lorsqu'aucun recul ne figure aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

6-2-2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UCa :

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en limite d'emprise des voies privées.

6-2-3 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UCx :

a - Chaque côté de construction non implanté en limite des emprises des voies devra observer un recul d'au moins 2 m par rapport à cette limite. Toutefois, ce dernier recul pourra être diminué si le mur de la construction faisant face à la voie possède une longueur supérieure ou égale à 15 mètres.

b - En outre, les éléments d'architecture en saillie des murs des constructions tels que les encorbellements, les oriels, les bow-windows et les galeries, pourront dépasser la limite des emprises des voies et s'avancer en surplomb de celles-ci à condition :

- que la distance de débord mesurée horizontalement n'excède pas 1,5 mètre,

- et que la hauteur restée libre en dessous permette le bon usage des voiries tout en n'étant pas inférieure à 3,5 mètres.

6-3 CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux locaux destinés au stockage des conteneurs de déchets, aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) aux équipements scolaires et aux parcs de stationnement réalisés en souterrain.

6-4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

Cette marge de recul est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

6-5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

6-5-1 Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette imposition les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

6-5-2 Première marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction existante ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

ARTICLE UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 REGLE APPLICABLE ENTRE LES CONSTRUCTIONS EDIFICEES SUR DES PARCELLES CONTIGUES

7-1-1 EN SECTEUR UC SAUF SOUS-SECTEURS UCa ET UCx :

La distance (L) entre deux constructions édifiées sur deux parcelles contigües est au moins égale à la hauteur (H) de la construction la plus élevée par rapport au niveau naturel du terrain au droit des limites d'emprise des bâtiments.

Cette largeur (L) peut être réduite de moitié (H/2) pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

7-1-2 EN SOUS-SECTEUR UCa :

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative.

7-1-3 EN SOUS-SECTEUR UCx :

Chaque côté de construction non implanté en limite séparative devra observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport la limite séparative la plus proche qui lui fait face. Toutefois, ce dernier recul pourra être diminué si le mur de la construction faisant face à la voie possède une longueur supérieure ou égale à 15 mètres ou s'il s'agit d'un prolongement de bâti existant.

7-2 CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.), aux parcs de stationnement réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)

8-1 -1 EN SECTEUR UC SAUF SOUS-SECTEUR UCa :

Plusieurs bâtiments non contigus sur une même parcelle doivent respecter entre eux une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 mètres, lorsque celui-ci fait face à des parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

8-1-2 EN SOUS-SECTEUR UCa :

Les constructions doivent préserver l'ensoleillement des pièces à usage d'habitation et de travail.

8-2 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.), aux parcs de stationnement réalisés en souterrain.

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

ARTICLE UC 9. EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UC 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 25 mètres. (voir annexes pour le calcul de la hauteur)

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions, aux installations ou équipements lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient ;

- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient ;

- en cas de reconstruction dans la limité de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UC 11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings et tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre... Les matériaux devront donner des garanties de bonne conservation. Les constructions devront respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

11-2 TOITURES

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

11- 3 BATIMENTS REMARQUABLES

Le plan de zonage identifie (par une étoile) des constructions dites « bâtiments remarquables » que le PLU protège en application de l'article L 123-1 paragraphe 7, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la formation ou de l'histoire de la ville.

11-3-1 Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.

11-3-2 Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment.

11-3-3 Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

11-3-3 Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

ARTICLE UC 12. STATIONNEMENT

EN SECTEUR UC SAUF SOUS-SECTEURS UCXET UCA :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé pour ce faire le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

EN SOUS-SECTEUR UC a :

La règle suivante se substitue, concernant les logements, aux dispositions de l'annexe 2 :

Il est demandé :
0,80 place par logement pour les logements aidés ;
1,02 places par logement pour les autres logements.

EN SOUS-SECTEUR UC x :

Les règles suivantes viennent compléter les dispositions de l'annexe 2. En cas de contradiction entre les dispositions générales de l'annexe 2 et les dispositions spécifiques énoncées ci-dessous, seules ces dernières sont applicables.

60 % au moins des aires de stationnement devront être créées en souterrain ou intégrées dans un silo.

Le nombre de places de stationnement est défini comme suit :

Logement : une place par logement,
Bureau : 40 % de la SP,
Equipement : 30% de la SP,
Commerce : 1 place par tranche de 500 m² de SP arrondie à l'entier le plus proche.
Hôtellerie : 1 place par tranche de quatre chambres.

ARTICLE UC 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 OBLIGATION DE PLANTER

EN SECTEUR UC SAUF SOUS-SECTEURS UCx ET UCa

13-1-1 Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé.

13-1-2 Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

13-1-3 Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 40 % de la superficie totale du terrain.

13-2 ESPACES VERTS PROTEGES

La prescription d'Espace vert protégé (E.V.P.) protège, en application de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres paysagers ou écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

La localisation et la surface des emprises protégées par les E.V.P. sont définies sur les documents graphiques du présent document d'urbanisme.

13-2-1 La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle – des arbres situes dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

13-2-2 Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie ou un espace public par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

13-3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

EN SECTEUR UC SAUF SOUS-SECTEURS UCx ET UCa

13-3-1 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives lorsque leur surface excède 2000 m².

13-3-2 Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité de limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Zone à vocation principale d'habitat individuel

Elle comprend un sous-secteur UGa, correspondant aux quartiers d'habitat groupé, qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 6 et 11.

Certaines parcelles de la zone – dans le quartier dit Pointe ¾ - sont comprises dans un périmètre de secteur de projet. Afin de permettre l'élaboration d'un projet global, dans le secteur de projet délimité sur le document graphique du Plan local d'urbanisme, et sous réserve du respect des interdictions prévues à l'article 1, pour une durée de cinq années à compter de la date d'approbation du PLU, la construction de bâtiments n'est autorisée que dans la limite de 20 m² de SHON et les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils ne créent pas plus de 20 m² de SHON.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1-1 Les constructions à usage d'activités industrielles.

1-2 Les constructions à usage d'entrepôts, hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés.

1-3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, dès lors que ces installations ne correspondent pas à des commerces ou activités de proximité.

1-4 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

1-5 Le stationnement de caravanes isolées, au sens de l'article L 444-1 du Code de l'urbanisme, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

1-6 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

1-7 Les dépôts et décharges de toute nature.

1-8 Les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés.

ARTICLE UG 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

2-1 Pour les parcelles situées dans le périmètre de secteur de projet de la Pointe ¾, soumis aux dispositions de l'article L 123-2 a du Code de l'urbanisme :

Afin de permettre l'élaboration d'un projet global, dans le secteur de projet délimité sur le document graphique du Plan local d'urbanisme, et sous réserve du respect des interdictions prévues à l'article 1, pour une durée de cinq années à compter de la date d'approbation du PLU,

2-1-1 : La construction de bâtiments n'est autorisée que dans la limite de 20 m² de SHON.

2-1-2 : Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils ne créent pas plus de 20 m² de SHON.

2-2 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2-3 Les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales, d'une surface hors œuvre brute inférieure à 200 m² (y compris extension), et dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.

2-4 Les commerces, et les services, lorsque leur surface hors œuvre brute est inférieure à 200 m² (y compris extension), et lorsque leur activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.

2-5 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-6 Les propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière. Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le plan des contraintes du sol et du sous-sol, à l'annexe 17.

2-7 Les bâtiments doivent respecter les règles d'isolement acoustiques prévues au titre de réglementations particulières mentionnées dans les annexes du présent document d'urbanisme, et notamment celles issues d'un Plan d'exposition au bruit ou du classement des infrastructures de transport terrestre.

Les secteurs concernés sont indiqués dans les documents graphiques.

2-8 ESPACES VERTS PROTEGES

La prescription d'Espace vert protégé (E.V.P.) protège, en application de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres paysagers ou écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

La localisation et la surface des emprises protégées par les E.V.P. sont définies sur les documents graphiques du présent document d'urbanisme.

2-8-1 La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle – des arbres situes dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

2-8-2 Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie ou un espace public par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

2-9 Sur toute parcelle indiquée sur le plan de zonage (par une étoile) comme bâtiment remarquable, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées en article 11.

2-10 Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit par un talweg, il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

2-11 Ce secteur est traversé par des canalisations de matières dangereuses (gaz) ; les projets de construction devront respecter les contraintes applicables aux abords de ces canalisations et décrites en annexe 19 du PLU : « zones permanentes d'interdiction » où tout projet de construction d'Etablissement Recevant du Public ou d'Immeuble de Grande Hauteur de plus de 100 personnes sera interdit ; « zone intermédiaire » où ces projets sont soumis à des restrictions et peuvent nécessiter des travaux de sécurité de la canalisation.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 ACCES

3-1-1 Pour être constructible une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3-1-2 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou un acte judiciaire en application de la loi 682 du Code Civil.

3-1-3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, et de l'enlèvement des ordures ménagères, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-1-4 Les accès particuliers doivent avoir au moins 3 mètres de largeur.

3-1-5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-1-6 Les aménagement des constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes doivent s'efforcer de permettre le passage aux personnes à mobilité réduite.

3-2 VOIRIES

3-2-1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour sans risque pour la sécurité..

3-2-3 La longueur cumulée des voies en impasse ne peut dépasser 50 mètres. Lorsque deux voitures ne peuvent se croiser, une aire de stockage doit être prévue en dehors de la voirie, à l'entrée de l'impasse. Se référer aux graphiques en annexes.

ARTICLE UG 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 ALIMENTATION EN EAU

4-1-1 Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4-2 ASSAINISSEMENT

Toute construction est soumise notamment aux dispositions du Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement d'assainissement départemental.

4-2-1 RACCORDEMENT[1]

4-2-1-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-1-2 A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement applicable et à défaut les règles ci-dessous.

4-2-1-3 En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes devra être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers seront situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public. En effet, en fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages.

4-2-2 EAUX USEES

4-2-2-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-2-2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-2-2-3 Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4-2-3 EAUX PLUVIALES

1 Il est rappelé que tout raccordement au réseau collectif fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

4-2-3-1 *Quantitativement :*

4-2-3-1-1 La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4-2-3-1-2 Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant…). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

4-2-3-1-3 Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-2-3-3 *Qualitativement :*

Mise en forme : Puces et numéros

4-2-3-2-1 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2-3-2-4 Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

4-9 RESEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques.

4-10 DECHETS

Des emplacements de gestions des déchets adaptés à la collecte sélective devront être aménagés sur l'unité foncière. Ces emplacements devront être dimensionnés de manière à permettre la collecte du volume de déchets correspondants à la taille et à la nature de l'opération. Ils seront desservis par des cheminements permettant le déplacement aisé des poubelles à roulette vers le point de collecte situé sur l'espace public.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

ARTICLE UG 5. CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription

ARTICLE UG 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

6-2 En sous-secteur UGa, dans le cas d'une démolition-reconstruction, d'une modification ou d'une extension de construction principale implantée à un retrait différent, le retrait existant devra être respecté.

6-3 Les constructions doivent être édifiées dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Cette prescription ne s'applique pas : aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés au delà de la bande d'implantation et aux annexes à des constructions existantes.

6-4 CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux locaux destinés au stockage des conteneurs de déchets, aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) et aux équipements scolaires et d'enseignement.

6-5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

6-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

6-6-1 Zone *non aedificandi* : Toutes occupations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

6-6-2 Première marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction existante ait une surface plancher hors œuvre nette au moins égale à 60 m².

ARTICLE UG 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

7-1-1 La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

7-1-2 Cette largeur (L) peut être réduite à moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

7-2 DANS UNE BANDE DE 25 METRES DE PROFONDEUR A PARTIR DE LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions peuvent s'implanter ou bien en respectant les marges d'isolement ou bien sur une limite séparative latérale. Elles peuvent aussi s'implanter sur les deux limites séparatives latérales pour les terrains d'une largeur égale ou inférieure à 12 mètres. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement, les constructions annexes autorisées doivent respecter les marges d'isolement

7-3 CAS PARTICULIERS

7-4-1 Les constructions, quelle que soit la taille de la parcelle, peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci : hauteur, formes, volumes.

7-4-2 Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure ou égale à 12 mètres, les constructions annexes à usage de garage particulier ou d'abri de jardin pourront, dans la bande de 25 mètres, être édifiées en limite séparative à condition que la hauteur du mur construit au droit de cette limite ne soit pas supérieure à 2,60 mètres.

7-4-3 Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.), aux équipements scolaires, aux abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 9m², aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que les marges d'isolement ne soient pas diminuées,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

ARTICLE UG 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)

8-1 Les bâtiments non contigus sur une même parcelle doivent respecter entre eux une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

8-2 Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 mètres, lorsque celui-ci fait face à des parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

8-3 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) ;

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

ARTICLE UG 9. EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

9-2 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.),

- aux constructions ou aménagements de bâtiments publics (enseignement, sanitaires et hospitaliers, sportifs, sociaux et culturels) et aux équipements collectifs.

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas les règles de la zone, pour des raisons d'amélioration de l'hygiène, de la salubrité et du confort, dans la limite de 9m², à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

- lorsqu'un plan d'aménagement général le justifie (PC groupé, lotissement …).

ARTICLE UG 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres. (Voir annexes pour le calcul de la hauteur)

10-2 Chaque fois que sont installés en toiture des équipements favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et des systèmes de récupération et recyclage des eaux de pluie, la hauteur maximum autorisée est majorée de 1,5 mètre.

10-3 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) ;
- aux constructions ou aménagements de bâtiments publics (enseignement, sanitaires et hospitaliers, sportifs, sociaux et culturels) et aux équipements collectifs.
- en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UG 11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

11-1-1 Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings et tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre... Les matériaux devront donner des garanties de bonne conservation. Les constructions devront respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

11-1-2 Rappel : Obligation est faite à tout propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit de solliciter l'autorisation de l'administration pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou toute nouvelle construction.

Les secteurs concernés sont indiqués dans les documents graphiques.

11-2 CLOTURES

11-2-1 Les clôtures à l'alignement sur la façade principale doivent avoir une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres et ne doivent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

11-2-2 Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

EN SOUS SECTEUR UGA, sur toutes les autres limites séparatives, les clôtures devront être végétales. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

11-3 TOITURES

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

11- 4 BATIMENTS REMARQUABLES

Le plan de zonage identifie (par une étoile) des constructions dites « bâtiments remarquables » que le PLU protège en application de l'article L 123-1 paragraphe 7, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la formation ou de l'histoire de la ville.

11-4-1 Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.

11-4-2 Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment.

11-4-3 Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

11-4-3 Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

ARTICLE UG 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé pour ce faire le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UG 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 OBLIGATION DE PLANTER

13-1-1 Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé.

13-1-2 La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 50% de sa superficie.

13-1-3 Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent couvrir une superficie au moins égale à 50% de la superficie totale du terrain.

13-1-4 Dans le cas d'une opération couvrant une superficie supérieure à 2 500 m², les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 50 % au moins de la superficie totale de terrain.

13-1-5 Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 100 m² de surface plantée, arrondi à l'entier supérieur. Un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, sera de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

13-2 ESPACES VERTS PROTEGES

La prescription d'Espace vert protégé (E.V.P.) protège, en application de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres paysagers ou écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

La localisation et la surface des emprises protégées par les E.V.P. sont définies sur les documents graphiques du présent document d'urbanisme.

13-2-1 La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle – des arbres situes dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

13-2-2 Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie ou un espace public par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

13-3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13-3-1 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives lorsque leur surface excède 2000 m².

13-3-2 Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité de limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Zone à vocation principale d'habitat individuel

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1-1 Les constructions à usage d'activités industrielles.

1-2 Les constructions à usage d'entrepôts, hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés.

1-3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, dès lors que ces installations ne correspondent pas à des commerces ou activités de proximité.

1-4 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

1-5 Le stationnement de caravanes isolées, au sens de l'article L 444-1 du Code de l'urbanisme, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

1-6 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

1-7 Les dépôts et décharges de toute nature.

1-8 Les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés.

ARTICLE UH 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

2-1 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2-2 Les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales, d'une surface de plancher inférieure à 200 m² (y compris extension), et dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.

2-3 Les commerces, et les services, lorsque leur surface de plancher est inférieure à 200 m² (y compris extension), et lorsque leur activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.

2-4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-5 Les propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière. Les zones exposées aux risques liés au secteur alluvionnaire, compressible et débordement du Petit Rosne sont indiquées dans le plan des contraintes du sol et sous-sol, annexe 17 du présent PLU. Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que la stabilité de ces constructions et des installations autorisées soient assurée.

Les secteurs concernés sont indiqués dans les annexes.

2-6 Les bâtiments doivent respecter les règles d'isolement acoustiques prévues au titre de réglementations particulières mentionnées dans les annexes du présent document d'urbanisme, et notamment celles issues d'un Plan d'exposition au bruit ou du classement des infrastructures de transport terrestre.

Les secteurs concernés sont indiqués dans les documents graphiques.

2-7 Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit par un talweg, il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

2-8 Ce secteur est traversé par des canalisations de matières dangereuses (gaz) ; les projets de construction devront respecter les contraintes applicables aux abords de ces canalisations et décrites en annexe 19 du PLU : « zones permanentes d'interdiction » où tout projet de construction d'Etablissement Recevant du Public ou d'Immeuble de Grande Hauteur de plus de 100 personnes sera interdit ; « zone intermédiaire » où ces projets sont soumis à des restrictions et peuvent nécessiter des travaux de sécurité de la canalisation.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 ACCES

3-1-1 Pour être constructible une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3-1-2 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou un acte judiciaire en application de la loi 682 du Code Civil.

3-1-3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, et de l'enlèvement des ordures ménagères, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-1-4 Les accès particuliers doivent avoir au moins 3 mètres de largeur.

3-1-5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-1-6 Les aménagement des constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes doivent s'efforcer de permettre le passage aux personnes à mobilité réduite.

3-2 VOIRIES

3-2-1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour sans risque pour la sécurité.

3-2-3 La longueur cumulée des voies en impasse ne peut dépasser 50 mètres. Lorsque deux voitures ne peuvent se croiser, une aire de stockage doit être prévue en dehors de la voirie, à l'entrée de l'impasse. Se référer aux graphiques en annexes.

ARTICLE UH 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 ALIMENTATION EN EAU

4-1-1 Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4-2 ASSAINISSEMENT

Toute construction est soumise notamment aux dispositions du Code de la Santé Publique et aux dispositions du Schéma directeur d'assainissement.

4-2-1 RACCORDEMENT

4-2-1-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-1-2 Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas l'assainissement individuel est autorisé à la charge du maître d'ouvrage. Cette installation sera établie conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4-2-1-3 A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement applicable et à défaut les règles ci-dessous.

4-2-1-4 En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes devra être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers seront situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public. En effet, en fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages.

4-2-2 EAUX USEES

4-2-2-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-2-2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-2-2-3 Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4-2-3 EAUX PLUVIALES

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

4-2-3-1 *Quantitativement :*

4-2-3-1-1 La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4-2-3-1-2 Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant…). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

4-2-3-1-3 Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-2-3-2 Qualitativement :

4-2-3-2-1 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2-3-2-2 Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

4-11 RESEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques.

4-12 DECHETS

Des emplacements de gestions des déchets adaptés à la collecte sélective devront être aménagés sur l'unité foncière. Ces emplacements devront être dimensionnés de manière à permettre la collecte du volume de déchets correspondants à la taille et à la nature de l'opération. Ils seront desservis par des cheminements permettant le déplacement aisé des poubelles à roulette vers le point de collecte situé sur l'espace public.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture.

ARTICLE UH 5. CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES.

5-1 Aucune prescription

ARTICLE UH 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être édifiées dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

6-2 A L'INTERIEUR DE LA BANDE D'IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

Cette prescription ne s'applique pas : aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés au delà de la bande d'implantation et aux annexes à des constructions existantes.

6-3 CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux locaux destinés au stockage des conteneurs de déchets, aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) et aux équipements scolaires.

6-4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

ARTICLE UH 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

7-1-1 La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

7-1-2 Cette largeur (L) peut être réduite à moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

7-2 Dans une bande de 25 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent respecter les marges d'isolement, sauf lorsque la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou inférieure à 16 mètres. Dans ce dernier cas, la construction pourra être implantée sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.

Au delà de la bande de 25 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement les constructions annexes autorisées doivent respecter les marges d'isolement.

.

7-3 CAS PARTICULIERS

7-4-1 Les constructions, quelle que soit la taille de la parcelle, peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci : hauteur, formes, volumes.

7-4-2 Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.), aux équipements scolaires, aux abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 9m², aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que les marges d'isolement ne soient pas diminuées,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

ARTICLE UH 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)

8-1 Les bâtiments non contigus sur une même parcelle doivent respecter entre eux une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

8-2 Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 mètres, lorsque celui-ci fait face à des parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

8-3 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.)

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

ARTICLE UH 9. EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

9-2 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) ;

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas les règles de la zone, pour des raisons d'amélioration de l'hygiène, de la salubrité et du confort, dans la limite de 9m², à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement ;

- lorsqu'un plan d'aménagement général le justifie (PC groupé, lotissement …).

ARTICLE UH 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne peut excéder 7 mètres. (Voir annexes pour le calcul de la hauteur)

10-2 Chaque fois que sont installés en toiture des équipements favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et des systèmes de récupération et recyclage des eaux de pluie, la hauteur maximum autorisée est majorée de 1,5 mètre.

10-3 CAS PARTICULIERS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions, installations ou équipements lorsque des nécessités techniques le justifient.

ARTICLE UH 11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings et tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre... Les matériaux devront donner des garanties de bonne conservation. Les constructions devront respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

11-2 CLOTURES

11-2-1 Les clôtures à l'alignement doivent avoir une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres et ne doivent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

11-2-2 Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres maximum.

1-3 TOITURES

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

ARTICLE UH 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé pour ce faire le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UH 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 OBLIGATION DE PLANTER

13-1-1 Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé.

13-1-2 La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 50% de sa superficie.

13-1-3 Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent couvrir une superficie au moins égale à 50% de la superficie totale du terrain.

13-1-4 Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 50 m² de surface plantée, arrondi à l'entier supérieur. Un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, sera de haute tige (2 mètres à la plantation et plus de 7 mètres à l'âge adulte).

13-2 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13-3-1 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives lorsque leur surface excède 2000 m².

13-3-2 Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité de limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

. Sans objet

-

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Zone réservée aux activités industrielles, scientifiques et techniques et aux activités artisanales

Zone Ulc : Zone réservée principalement aux activités industrielles, scientifiques et techniques, aux activités artisanales et aux équipements

Elle comprend le sous-secteur Ula qui dispose de prescriptions particulières aux articles 1, 6, 7, 8, 9, 10 et 12, le sous-secteur Ulb qui dispose de prescriptions particulières aux articles 1, 2 et 7 et le secteur Ulc qui dispose de prescriptions particulières aux articles 2, 7, 8, 9, 10.

Le sous-secteur Ula est compris dans un périmètre de secteur de projet. Afin de permettre l'élaboration d'un projet global, dans le secteur de projet délimité sur le document graphique du Plan local d'urbanisme, et sous réserve du respect des interdictions prévues à l'article 1, pour une durée de cinq années à compter de la date d'approbation du PLU, la construction de bâtiments n'est autorisée que dans la limite de 20 m² Surface de plancher (SP) et les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils ne créent pas plus de 20 m² de SP.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1-1 Les constructions à usage d'habitation, sauf si elles remplissent les conditions prévues à l'article UI 2.

1-2 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

1-3 Le stationnement de caravanes isolées, au sens de l'article L 444-1 du Code de l'urbanisme.

1-4 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

1-5 Les dépôts et décharges de toute nature.

1-6 L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1-7 Les constructions à usage agricole.

1-8 ZONE UI SAUF SOUS-SECTEURS UI B et UIC

Les bâtiments à usage de commerces et leurs annexes.

ARTICLE UI 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

2-1 Les établissements, les installations classées ou non classées, les dépôts de toutes nature, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir.

2-2 Les dépôts liés aux activités autorisées, à condition que toutes dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect.

2-3 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Zone UIc : les dispositions suivantes s'appliquent complémentairement à celle de la zone UI :
Sont également autorisées les hôtels pour les voyageurs en transit et les équipements publics ou collectifs, conformes aux exigences du PEB approuvé le 3 avril 2007.
2-4 Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

2-5 Les bâtiments doivent respecter les règles d'isolement acoustiques prévues au titre de réglementations particulières mentionnées dans les annexes du présent document d'urbanisme, et notamment celles issues d'un Plan d'exposition au bruit ou du classement des infrastructures de transport terrestre.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

2-6 Les propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière. Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le plan des contraintes du sol et du sous-sol, à l'annexe 17.

2-7 EN SOUS-SECTEUR UIa :

Sous-secteur UIa compris dans le périmètre de secteur de projet délimité sur le document graphique :

Conformément au premier alinéa de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme, afin de permettre l'élaboration d'un projet global, dans le secteur de projet délimité sur le document graphique du Plan local d'urbanisme, et sous réserve du respect des interdictions prévues à l'article 1, pour une durée de cinq années,

- La construction de bâtiments n'est autorisée que dans la limite de 20 m² Surface de plancher (SP).

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils ne créent pas plus de 20 m² SP.

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentairement à celles communes à la zone :

- L'extension mesurée, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'il n'y ait qu'un accroissement limité de l'habitabilité, et sans création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition les constructions ayant une superficie de plancher inférieure à 60 m

2-8 EN SOUS-SECTEUR UIb :

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentairement à celles communes à la zone.

- Les équipements collectifs privés et notamment les salles de réceptions ou polyvalentes.

2-9 EN SOUS SECTEUR UIc : Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentairement à celles communes à la zone.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. Sont également autorisées les hôtels pour les voyageurs en transit et les équipements publics ou collectifs, les logements conformes aux exigences du PEB approuvé le 3 avril 2007.

2-10 Ce secteur est traversé par des canalisations de matières dangereuses (gaz) ; les projets de construction devront respecter les contraintes applicables aux abords de ces canalisations et décrites en annexe 19 du PLU : « zones permanentes d'interdiction » où tout projet de construction d'Etablissement Recevant du Public ou d'Immeuble de Grande Hauteur de plus de 100 personnes sera interdit ; « zone intermédiaire » où ces projets sont soumis à des restrictions et peuvent nécessiter des travaux de sécurité de la canalisation.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 ACCES

3-1-1 Pour être constructible une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3-1-2 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou un acte judiciaire en application de la loi 682 du Code Civil.

3-1-3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, le passage des personnes handicapées et de l'enlèvement des ordures ménagères, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-1-4 Le nombre des accès ou sorties pourra être limité au regard des objectifs de sécurité et de valorisation des espaces libres.

3-2 VOIRIES

3-2-1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-2-2 Le gabarit des voies nouvelles sera déterminé en fonction notamment de la desserte, des conditions de circulation, la sécurité des piétons et le passage des personnes handicapées devant être assurés par des aménagements suffisants.

3-2-3 Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour sans risque pour la sécurité, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UI 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 ALIMENTATION EN EAU

4-1-1 Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4-2 ASSAINISSEMENT

Toute construction est soumise notamment aux dispositions du Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement d'assainissement départemental.

4-2-1 RACCORDEMENT

4-2-1-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-1-2 A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement applicable et à défaut les règles ci-dessous. La réalisation des branchements sur les réseaux publics doit notamment être effectuée par des canalisations en grès ou en fonte.

4-2-1-3 En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes devra être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers seront situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public. En effet, en fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages.

4-2-2 EAUX USEES

4-2-2-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-2-2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-2-2-3 Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4-2-3 EAUX PLUVIALES

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

4-2-3-1 *Quantitativement :*

4-2-3-1-1 La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4-2-3-1-2 Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant…). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

4-2-3-1-3 Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-2-3-2 Qualitativement :

4-2-3-2-1 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2-3-2-2 Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

4-13 RESEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques.

4-14 DECHETS

Des emplacements de gestions des déchets adaptés à la collecte sélective devront être aménagés sur l'unité foncière. Ces emplacements devront être dimensionnés de manière à permettre la collecte du volume de déchets correspondants à la taille et à la nature de l'opération. Ils seront desservis par des cheminements permettant le déplacement aisé des poubelles à roulette vers le point de collecte situé sur l'espace public.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqué par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

ARTICLE UI 5. CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription

ARTICLE UI 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.

6-2 Les constructions seront implantées à au moins 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS. Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie et à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

6-3 CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux locaux destinés au stockage des conteneurs de déchets, aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) et aux équipements scolaires.

6-4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

6-5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

Zone *non aedificandi* : Toutes occupations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

6-6 SECTEUR UIa et UIc : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement si la continuité du bâti est assurée par exemple par les haies ou des clôtures.

ARTICLE UI 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 EN ZONE UI SAUF SOUS-SECTEURS UIa et UIb

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Exception : Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative en cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté sur la même limite.

Règle applicable aux marges d'isolement : La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H /2) avec un minimum de 5 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

Cette disposition n'est pas applicable en limite de zone d'habitation.

7-2 EN SOUS-SECTEUR UIa

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Exception : bâtiments implantés sur les terrains en bordure de l' Avenue du huit mai (hors zone de projet au plan de zonage); les constructions pourront s'implanter en ordre continu sans respecter les marges d'isolement pour constituer un front bâti.

Règle applicable aux marges d'isolement : La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H /2) avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

Cette disposition n'est pas applicable en limite de zone d'habitation.

7-3 EN SOUS-SECTEUR UIb

L'implantation sur une des deux limites séparatives est autorisée, sur les autres limites, les marges d'isolement doivent être respectées.

7-4 EN SOUS-SECTEUR UIc

Exception : bâtiments implantés sur les terrains en bordure de l' Avenue du huit mai (hors zone de projet au plan de zonage); les constructions pourront s'implanter en ordre continu sans respecter les marges d'isolement pour constituer un front bâti.

7-5 PRESCRIPTIONS SPECIALES POUR LES CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE ZONE :

Si une limite séparative coïncide avec la limite de deux zones urbaines, dans lesquelles les règles d'implantation sont différentes, la largeur (L) des marges d'isolement par rapport à cette limite est celle qui est définie par les règles de la zone la plus contraignante.

En limite de la zone UG et pour les constructions d'une hauteur supérieure aux constructions autorisées dans cette zone, la largeur (L) de la marge d'isolement est égale à une fois et demie la hauteur de la construction (3H /2).

Cette largeur peut être égale à la moitié de la hauteur (H /2) pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

7-6 CAS PARTICULIERS

A condition que des mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies aient été reconnues satisfaisantes par le service compétent, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, sous réserve de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades).

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.).

ARTICLE UI 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)

8-1 EN ZONE UI SAUF SOUS-SECTEURS UIa

8-1-1 La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 10 mètres.

8-1-2 Cette distance peut-être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci fait face à pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

8-1-3 Cette distance peut-être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 5 mètres, pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

8-1-4 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc.).

8-2 EN SOUS-SECTEUR UIa

8-2-1 La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

8-2-2 Cette distance peut-être réduite à la hauteur de bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celle-ci fait face à pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

8-2-3 Cette distance peut-être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

8-3 EN SOUS SECTEUR UIc : bâtiments implantés sur les terrains en bordure de l' Avenue du huit mai ; les constructions pourront s'implanter en ordre continu sans respecter les marges d'isolement pour constituer un front bâti.

8-4 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc.) ;

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UI 9. EMPRISE AU SOL

9-1 EN ZONE UI SAUF SOUS-SECTEURS UIa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

9-2 EN SOUS-SECTEUR UIa et UIc

Aucune prescription.

9-3 CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) ;

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE UI 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12 mètres (voir annexes pour le calcul de la hauteur).

10-2 ZONE UI, SAUF SOUS SECTEUR UIa

Cette disposition ne s'applique pas aux édifices tels que cheminées, réservoirs silos …, lorsque des nécessités techniques le justifient.

10-3 SOUS SECTEUR UIc

Bâtiments implantés sur les terrains en bordure de l' Avenue du huit mai, dans une profondeur de 12m00 à compter de l'alignement ou de la marge de recul, la hauteur maximale des constructions est portée à 16m00. En dehors de cette emprise : hauteur maximale : 12m00

10-4 CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient,

- en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UI 11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings et tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre... Les matériaux devront donner des garanties de bonne conservation. Les constructions devront respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UI 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé pour ce faire le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UI 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 OBLIGATION DE PLANTER

Les parties du terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

13-2 AMENAGEMENT PARTICULIER DES MARGES DE RECUL

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément passages dallés, etc.).

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 40 % de sa superficie ;

13-3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

Zone centrale réservée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales,
de bureaux, de services et commerces.

Elle comprend les sous-secteurs UK a,b,c,d,e
qui disposent de prescriptions particulières à l'article 10.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UK 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1-1 Les constructions à usage d'activités industrielles qui présentent un risque de pollution ou de nuisance incompatible avec le caractère urbain de la zone.

1-2 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

1-3 Le stationnement de caravanes isolées, au sens de l'article L 444-1 du Code de l'urbanisme.

1-4 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

1-5 Les dépôts et décharges de toute nature.

1-6 L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1-7 Les constructions à usage agricole.

1-8 Les constructions à usage d'entrepôts logistiques.

ARTICLE UK 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

2-1 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2-2 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2-3 L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à condition que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et le caractère du voisinage.

2-4 Les entrepôts définis comme les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits, à condition que les locaux soient liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale développée sur le site et qu'ils ne représentent pas plus de 1/3 de la surface totale des constructions objet de la demande d'autorisation.

2-5 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2-6 Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est liée à la direction, à l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

2-7 Les constructions et installations abritant des équipements publics ou des services publics.

2-8 Les propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

2-9 Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

2-10 Les bâtiments doivent respecter les règles d'isolement acoustiques prévues au titre de réglementations particulières mentionnées dans les annexes du présent document d'urbanisme, et notamment celles issues d'un Plan d'exposition au bruit ou du classement des infrastructures de transport terrestre.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

2-11 Ce secteur est traversé par des canalisations de matières dangereuses (gaz) ; les projets de construction devront respecter les contraintes applicables aux abords de ces canalisations et décrites en annexe 19 du PLU : « zones permanentes d'interdiction » où tout projet de construction d'Etablissement Recevant du Public ou d'Immeuble de Grande Hauteur de plus de 100 personnes sera interdit ; « zone intermédiaire » où ces projets sont soumis à des restrictions et peuvent nécessiter des travaux de sécurité de la canalisation.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 ACCES

3-1-1 Pour être constructible une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3-1-2 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou un acte judiciaire en application de la loi 682 du Code Civil.

3-1-3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, le passage des personnes handicapées et de l'enlèvement des ordures ménagères, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-1-4 Le nombre des accès ou sorties pourra être limité au regard des objectifs de sécurité et de valorisation des espaces libres.

3-2 VOIRIES

3-2-1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-2-2 Le gabarit des voies nouvelles sera déterminé en fonction notamment de la desserte, des conditions de circulation, la sécurité des piétons et le passage des personnes handicapées devant être assurés par des aménagements suffisants.

ARTICLE UK 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 ALIMENTATION EN EAU

4-1-1 Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4-2 ASSAINISSEMENT

Toute construction est soumise notamment aux dispositions du Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement d'assainissement départemental.

4-2-1 RACCORDEMENT

4-2-1-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-1-2 A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement applicable et à défaut les règles ci-dessous. La réalisation des branchements sur les réseaux publics doit notamment être effectuée par des canalisations en grès ou en fonte.

4-2-1-3 En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes devra être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers seront situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public. En effet, en fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages.

4-2-2 EAUX USEES

4-2-2-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4-2-2-2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-2-2-3 L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié, conforme aux normes de rejets.

Sont classées dans les eaux industrielles ou assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles ou assimilés pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivités et l'exploitant de l'ouvrage concerné.

La réalisation des branchements sur les réseaux publics doit être effectuée par des canalisations en grès ou en fonte.

4-2-3 EAUX PLUVIALES

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s 'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litres / seconde /hectare de la parcelle (dans la limite de faisabilité technique).

Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage à prévoir pour le périmètre de la zone UK sera calculé pour une pluie de retour de 10 ans et un débit de restitution de l'opération au réseau de 500 litres /seconde, suivant la surface active réalisée.

Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution de gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage des eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrains).

Afin que l'impact de la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré-traitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré-traitement doivent faire l'objet de conventions d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

La réalisation des branchements sur les réseaux publics doit être effectuée par des canalisations en grès, fonte ou béton.

4-3 RESEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques.

4-4 DECHETS

Des emplacements de gestions des déchets adaptés à la collecte sélective devront être aménagés sur l'unité foncière. Ces emplacements devront être dimensionnés de manière à permettre la collecte du volume de déchets correspondants à la taille et à la nature de l'opération. Ils seront desservis par des cheminements permettant le déplacement aisé des poubelles à roulette vers le point de collecte situé sur l'espace public.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqué par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

4.5 ECLAIRAGE PUBLIC

Le choix du matériel destiné à être rétrocédé à la collectivité est précisé lors de l'instruction de toute demande d'autorisation et reçoit l'agrément des services compétents de la collectivité.

ARTICLE UK 5. CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription

ARTICLE UK 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions seront implantées à au moins 6 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

6-2 Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de faible importance réalisés par les collectivités, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général ainsi que les constructions ou ouvrages fonctionnellement attachés aux activités développées dans la zone (guérites de contrôle d'accès, ouvrages anti-intrusion, murets de soutènement …), qui pourront être édifiés depuis l'alignement.

Dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées depuis l'alignement sur les autres limites sous réserve du respect des dispositions de l'article UK11.

6-3 CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux locaux destinés au stockage des conteneurs de déchets, aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) et aux équipements scolaires.

ARTICLE UK 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

7-2 Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée :

- pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et de caractéristiques (aspect, volume) sensiblement identiques ;

- dans le cas de bâtiments annexes dont la longueur implantée en limite séparative n'excède pas 1/3 de la longueur de ladite limite.

7-3 CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.).

ARTICLE UK 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)

Aucune prescription

ARTICLE UK 9. EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain.

9-2 CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.).

ARTICLE UK 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue en tous points de la construction ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- en secteur UKa (îlot 1 et 1 bis) : 9 mètres ngf,

- en secteur Ukb (lot 2) : 16 mètres ngf,

- en secteur UKc (lot 3) : 16 mètres ngf,

- en secteur UKd (lot 4) : 16 mètres ngf.

- en secteur Uke (lot 4bis) : 12 mètres ngf

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions, aux installations ou équipements lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UK 11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives est interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux, l'ensemble devant présenter une unité d'aspect.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain, par la recherche d'une unité architecturale au sein de l'espace urbain qui constitue la zone UK.

Les façades devront être orientées de manière sensiblement parallèle aux voies qui assurent leur desserte.

Les stocks, quais de livraison, entreposages divers, surfaces techniques et les stationnements de longue durée devront être implantés derrière des murs, des espaces végétalisés ou des clôtures assurant leur dissimulation depuis l'espace public.

Les équipements techniques (boîtier de raccordement, cheminée, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sortie de secours, poste électrique, citerne à gazoil ou mazout, installation sanitaire ou autre installation de service, quai de livraison, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les couleurs devront être sobres et choisies de façon à s'harmoniser avec l'environnement.

Toute construction ne pourra pas être entièrement teintée de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne devant y être abritée.

11-2 ENSEIGNES

Les enseignes seront intégrées au projet architectural. Elles devront rester dans le plan de la façade qui leur sert de support et ne pourront pas dépasser en hauteur l'égout de la toiture ou de l'acrotère.

11-3 CLOTURES

Lorsqu'elles sont projetées en bordure de voie, les clôtures seront constituées d'éléments principalement végétalisés reposant ou non sur un mur.

La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 mètres sauf dépassement pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, réglementation particulière…).

ARTICLE UK 12. STATIONNEMENT

12 -1 Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

12 -2 Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'Urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur l'unité foncière (sans que la définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge de l'autorisation ou l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2) :

- pour les constructions neuves à usage d'habitation, une place de stationnement par logement ;

- pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher (SP) ;

- pour les établissements artisanaux et industriels, une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher (SP) ;

- pour les établissements à usage de commerce, deux places de stationnement par tranche de 100 m² de SP affectée à l'activité commerciale, une place de stationnement pour deux chambres pour les hôtels, une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de salle de restaurant ;

- pour les constructions non visées aux points a) à d) qu'il s'agisse d'établissements et d'équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

12 -3 En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires aux unités foncières, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sans qu'une place puisse être imputée à plusieurs opérations simultanées ou successives ;

- à verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévues aux articles L 421-3 alinéa 3 et L 332-6-1 du Code de l'Urbanisme ;

- à obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue ;

- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 200 m de l'unité foncière.

12 -4 Stationnement des deux roues : pour toute construction neuve, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les véhicules deux roues en fonction de la destination et de la capacité d'accueil des locaux (minimum : 1% de la SP pour toute construction inférieure à 200 m²).

Ces emplacements doivent être couverts, fermés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

ARTICLE UK 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes et en particulier les arbres de haute tige ; ceux-ci sont maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

15% au minimum de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Une partie de ces espaces verts correspondant au moins à 10% de la superficie du terrain doit être aménagée en pleine terre, le reste pouvant être réalisé sur dalle ou sous forme de toiture ou de terrasse végétalisée.

Au moins un arbre de haute tige doit être planté ou préservé par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres ; ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs ou tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération, un effet de masse de plantation réalisée devant être recherché (implantation sous forme de bosquet, d'écrans végétaux…).

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Lorsque les constructions sont implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques, ce recul doit faire l'objet d'un traitement paysager, la clôture sur le domaine public devant être doublée d'une haie vive.

Les limites séparatives avec des terrains destinés à l'habitation ou les limites sur les voies en vis-à-vis de quartiers d'habitat doivent être plantées d'un rideau d'arbres de haute tige complété par une strate de végétation plus basse formant rupture de rythme des constructions et formant écran visuel.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune prescription.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Cette zone correspond au cimetière de Sarcelles.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles prévues à l'article UX2.

ARTICLE UX 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2-1 Le cimetière.

2-2 Les installations funéraires (funérarium…).

2-3 Les constructions nécessaires à l'exploitation, à l'entretien du cimetière et à l'accueil du public.

2-4 Ce secteur est traversé par des canalisations de matières dangereuses (gaz) ; les projets de construction devront respecter les contraintes applicables aux abords de ces canalisations et décrites en annexe 19 du PLU : « zones permanentes d'interdiction » où tout projet de construction d'Etablissement Recevant du Public ou d'Immeuble de Grande Hauteur de plus de 100 personnes sera interdit ; « zone intermédiaire » où ces projets sont soumis à des restrictions et peuvent nécessiter des travaux de sécurité de la canalisation.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucune prescription.

ARTICLE UX 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 ALIMENTATION EN EAU

4-1-1 Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4-2 ASSAINISSEMENT

Toute construction est soumise notamment aux dispositions du Code de la Santé Publique et aux dispositions du Schéma directeur d'assainissement.

4-2-1 RACCORDEMENT[2]

4-2-1-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-1-2 Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas l'assainissement individuel est autorisé à la charge du maître d'ouvrage. Cette installation sera établie conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4-2-1-3 A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement applicable et à défaut les règles ci-dessous.

4-2-1-4 En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes devra être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers seront situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public. En effet, en fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages.

4-2-2 EAUX USEES

4-2-2-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4-2-2-2 En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

---

2 Il est rappelé que tout raccordement au réseau collectif fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées.

4-2-2-3 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-2-2-4 L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire du réseau et à un prétraitement approprié, conforme aux normes de rejets.

4-2-3 EAUX PLUVIALES

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne doit être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

4-2-3-1 *Quantitativement :*

4-2-3-1-1 La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4-2-3-1-2 Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant…). Des débits de rejets peuvent être imposés par le gestionnaire de l'ouvrage.

4-2-3-1-3 Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-4-3-2 *Qualitativement :*

4-2-3-2-1 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2-3-2-4 Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

4-5 RESEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques.

4-6 DECHETS

Des emplacements de gestions des déchets adaptés à la collecte sélective devront être aménagés sur l'unité foncière. Ces emplacements devront être dimensionnés de manière à permettre la collecte du volume de déchets correspondants à la taille et à la nature de l'opération. Ils seront desservis par des cheminements permettant le déplacement aisé des poubelles à roulette vers le point de collecte situé sur l'espace public.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture.

ARTICLE UX 5. CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription.

ARTICLE UX 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies.

6-2 Lorsqu'elles sont implantées en retrait, les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

ARTICLE UX 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Exception : les constructions peuvent s'implanter en limite séparative en cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté sur la même limite.

7-2 Règle applicable aux marges d'isolement : La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H /2) avec un minimum de 5 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

ARTICLE UX 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)

Aucune prescription.

ARTICLE UX 9. EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UX 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est limitée à 7 mètres. (voir annexes pour le calcul de la hauteur).

ARTICLE UX 11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings et tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre... Les matériaux devront donner des garanties de bonne conservation. Les constructions devront respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 12. STATIONNEMENT

Aucune prescription.

ARTICLE UX 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 OBLIGATION DE PLANTER

13-1-1 Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé.

13-1-2 Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 100 m² de surface plantée, arrondi à l'entier supérieur. Un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, sera de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

13-2 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13-3-1 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives lorsque leur surface excède 2000 m².

13-3-2 Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité de limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune prescription.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

Elle correspond à la zone d'urbanisation future à vocation économique de la Pointe ¾.

La zone est comprise en partie dans un périmètre de secteur de projet, en application de l'article L 123-2 a) du Code de l'urbanisme. Afin de permettre l'élaboration d'un projet global, dans le secteur de projet délimité dans le plan de zonage du Plan local d'urbanisme, et sous réserve du respect des interdictions prévues à l'article 1, pour une durée de cinq années à compter de la date d'approbation du PLU, la construction de bâtiments n'est autorisée que dans la limite de 20 m² Surface de plancher (SP) et les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils ne créent pas plus de 20 m² SP.

Elle comprend le secteur IAUa qui n'est pas comprise dans le périmètre de secteur de projet et qui fait l'objet de dispositions particulières aux articles 2 et 13

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I AU 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1-1 Les constructions à usage d'activités industrielles qui présentent un risque de pollution ou de nuisance incompatible avec le caractère urbain de la zone.

1-2 Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article AU 2-6.

1-3 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

1-4 Le stationnement de caravanes isolées, au sens de l'article R 443-2 du Code de l'urbanisme, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

1-5 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

1-6 Les dépôts et décharges de toute nature.

1-7 L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1-8 Les constructions à usage agricole.

1-9 Les constructions à usage d'entrepôts logistiques.

ARTICLE I AU 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Secteur IA, sauf sous secteur I AU a :

L'urbanisation de la zone devra respecter un plan global d'aménagement approuvé.

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

2-1 Dans le périmètre de secteur de projet de la Pointe ¾, soumis aux dispositions de l'article L 123-2 a du Code de l'urbanisme :

Afin de permettre l'élaboration d'un projet global, dans le secteur de projet délimité sur le document graphique du Plan local d'urbanisme, et sous réserve du respect des interdictions prévues à l'article 1, pour une durée de cinq années à compter de la date d'approbation du PLU,

2-1-1 : La construction de bâtiments n'est autorisée que dans la limite de 20 m² SP.

2-1-2 : Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils ne créent pas plus de 20 m² SP.

Sous secteur I AU a :

2-2 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2-3 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2-4 L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à condition que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et le caractère du voisinage.

2-5 Les entrepôts définis comme les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits, à condition que les locaux soient liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale développée sur le site et qu'ils ne représentent pas plus de 1/3 de la surface totale des constructions objet de la demande d'autorisation.

2-6 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2-7 Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est liée à la direction, à l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

2-8 L'agrandissement des maisons individuelles exclusivement réservées à l'habitation sous réserve que l'agrandissement correspondent à une amélioration des conditions de vie familiale, sans création de nouveau logement. Cette disposition ne s'applique qu'aux constructions ayant une surface de plancher égale ou supérieure à 60 m².

Sont exclus du bénéfice de cette disposition : les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, les constructions provisoires et les caravanes.

2-9 Les constructions et installations abritant des équipements publics ou des services publics (exemple : hôtel de police).

2-10 Les propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

2-11 Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

2-12 Les bâtiments doivent respecter les règles d'isolement acoustiques prévues au titre de réglementations particulières mentionnées dans les annexes du présent document d'urbanisme, et notamment celles issues d'un Plan d'exposition au bruit ou du classement des infrastructures de transport terrestre.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

2-13 Ce secteur est traversé par des canalisations de matières dangereuses (gaz) ; les projets de construction devront respecter les contraintes applicables aux abords de ces canalisations et décrites en annexe 19 du PLU : « zones permanentes d'interdiction » où tout projet de construction d'Etablissement Recevant du Public ou d'Immeuble de Grande Hauteur de plus de 100 personnes sera interdit ; « zone intermédiaire » où ces projets sont soumis à des restrictions et peuvent nécessiter des travaux de sécurité de la canalisation.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 ACCES

3-1-1 Pour être constructible une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3-1-2 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou un acte judiciaire en application de la loi 682 du Code Civil.

3-1-3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, le passage des personnes handicapées et de l'enlèvement des ordures ménagères, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-1-4 Le nombre des accès ou sorties pourra être limité au regard des objectifs de sécurité et de valorisation des espaces libres.

3-2 VOIRIES

3-2-1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-2-2 Le gabarit des voies nouvelles sera déterminé en fonction notamment de la desserte, des conditions de circulation, la sécurité des piétons et le passage des personnes handicapées devant être assurés par des aménagements suffisants.

3-2-3 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, sans risque pour la sécurité.

ARTICLE I AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 ALIMENTATION EN EAU

4-1-1 Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4-2 ASSAINISSEMENT

Toute construction est soumise notamment aux dispositions du Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement d'assainissement départemental.

4-2-1 RACCORDEMENT

4-2-1-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-1-2 A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement applicable et à défaut les règles ci-dessous. La réalisation des branchements sur les réseaux publics doit notamment être effectuée par des canalisations en grès ou en fonte.

4-2-1-3 En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes devra être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers seront situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public. En effet, en fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages.

4-2-2 EAUX USEES

4-2-2-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-2-2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-2-2-3 Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4-2-3 EAUX PLUVIALES

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

4-2-3-1 *Quantitativement :*

4-2-3-1-1 La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4-2-3-1-2 Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant…). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

4-2-3-1-3 Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-2-3-2 Qualitativement :

4-2-3-2-1 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2-3-2- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

4-3 RESEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques.

4-4 DECHETS

Des emplacements de gestions des déchets adaptés à la collecte sélective devront être aménagés sur l'unité foncière. Ces emplacements devront être dimensionnés de manière à permettre la collecte du volume de déchets correspondants à la taille et à la nature de l'opération. Ils seront desservis par des cheminements permettant le déplacement aisé des poubelles à roulette vers le point de collecte situé sur l'espace public.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqué par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

ARTICLE I AU 5. CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription

ARTICLE I AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

6-2 Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de faible importance réalisés par les collectivités, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général ainsi que les constructions ou ouvrages fonctionnellement attachés aux activités développées dans la zone (guérites de contrôle d'accès, ouvrages anti-intrusion, murets de soutènement …), qui pourront être édifiés depuis l'alignement.

Dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées depuis l'alignement sur les autres limites sous réserve du respect des dispositions de l'article AU 11.

6-3 CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux locaux destinés au stockage des conteneurs de déchets, aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.), aux équipements scolaires , aux constructions abritant des équipements ou services publics,

6-4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

6-4-1 Zone *non aedificandi* : Toutes occupations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. Sont exclues du bénéfice de cette imposition les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

6-4-2 Première marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction existante ait une surface plancher au moins égale à 60 m².

ARTICLE I AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Exception : Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative en cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté sur la même limite.

7-2 Règle applicable aux marges d'isolement : La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H /2) avec un minimum de 5 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

7-3 CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.), aux constructions abritant des équipements ou services publics,

ARTICLE I AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)

8-1 La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

8-2 Cette distance peut-être réduite à la hauteur de bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celle-ci fait face à des parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

8-3 Cette distance peut-être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

8-4 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc.), aux constructions abritant des équipements ou services publics,

ARTICLE I AU 9. EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain.

9-2 CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.), aux constructions abritant des équipements ou services publics,

ARTICLE I AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne peut excéder 9 mètres. (Voir annexes pour le calcul de la hauteur)

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.).

- aux constructions aux installations ou équipements lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, aux constructions abritant des équipements ou services publics,

ARTICLE I AU 11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings et tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre... Les matériaux devront donner des garanties de bonne conservation. Les constructions devront respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE I AU 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé pour ce faire le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE I AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

SECTEUR IAU sauf IAUa :

13-1 OBLIGATION DE PLANTER

Les parties du terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

13-2 AMENAGEMENT PARTICULIER DES MARGES DE RECUL

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément passages dallés, etc.).

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 40 % de sa superficie ;

13-3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SOUS SECTEUR IAUa

Des structures végétales seront prévues autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

La zone II AU correspond à l'ouest de l'Entre-Deux. Elle a une vocation de développement économique, dans la continuité de la Pointe ¾ et du quartier de la sous-préfecture et en lien avec Les Lochères.

L'aménagement global de la zone est conditionné par la suppression de l'emplacement réservé N.

L'urbanisation doit respecter les prescriptions édictées en pages 36 et 37 de l'orientation particulière d'aménagement du PLU approuvé

Texte ci-après supprimé dans le règlement modifié (entre parenthèses) :

(Le présent règlement devra faire l'objet d'une modification pour prendre en compte le projet d'aménagement global qui sera arrêté conformément aux principes de l'orientation particulière d'aménagement qui porte sur ce secteur.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE II AU 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1-1 Les constructions à usage d'activités industrielles qui présentent un risque de pollution ou de nuisance incompatible avec le caractère urbain de la zone.

1-2 Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article AU 2-6.

1-3 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

1-4 Le stationnement de caravanes isolées, au sens de l'article L 444-1 du Code de l'urbanisme.

.1-5 Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

1-6 Les dépôts et décharges de toute nature.

1-7 L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1-8 Les constructions à usage agricole.

1-9 Les constructions à usage d'entrepôts logistiques.

ARTICLE II AU 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

L'urbanisation de la zone devra respecter un plan général d'aménagement.

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

2-1 Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2-2 Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

2-3 L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à condition que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et le caractère du voisinage.

2-4 Les entrepôts définis comme les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits, à condition que les locaux soient liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale développée sur le site et qu'ils ne représentent pas plus de 1/3 de la surface totale des constructions objet de la demande d'autorisation.

2-5 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2-6 Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est liée à la direction, à l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

«Sont également autorisées les hôtels pour les voyageurs en transit et les équipements publics ou collectifs conformes aux exigences du PEB approuvé le 3 avril 2007 ».

2-7 Les constructions et installations abritant des équipements publics ou des services publics.

2-8 Les propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

2-9 Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

2-10 Les bâtiments doivent respecter les règles d'isolement acoustiques prévues au titre de réglementations particulières mentionnées dans les annexes du présent document d'urbanisme, et notamment celles issues d'un Plan d'exposition au bruit ou du classement des infrastructures de transport terrestre.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

2-11 Ce secteur est traversé par des canalisations de matières dangereuses (gaz) ; les projets de construction devront respecter les contraintes applicables aux abords de ces canalisations et décrites en annexe 19 du PLU : « zones permanentes d'interdiction » où tout projet de construction d'Etablissement Recevant du Public ou d'Immeuble de Grande Hauteur de plus de 100 personnes sera interdit ; « zone intermédiaire » où ces projets sont soumis à des restrictions et peuvent nécessiter des travaux de sécurité de la canalisation.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 ACCES

3-1-1 Pour être constructible une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3-1-2 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou un acte judiciaire en application de la loi 682 du Code Civil.

3-1-3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, le passage des personnes handicapées et de l'enlèvement des ordures ménagères, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-1-4 Le nombre des accès ou sorties pourra être limité au regard des objectifs de sécurité et de valorisation des espaces libres.

3-2 VOIRIES

3-2-1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-2-2 Le gabarit des voies nouvelles sera déterminé en fonction notamment de la desserte, des conditions de circulation, la sécurité des piétons et le passage des personnes handicapées devant être assurés par des aménagements suffisants.

3-2-3 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour sans risque pour la sécurité.

ARTICLE II AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 ALIMENTATION EN EAU

4-1-1 Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4-2 ASSAINISSEMENT

Toute construction est soumise notamment aux dispositions du Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement d'assainissement départemental.

4-2-1 RACCORDEMENT

4-2-1-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-1-2 A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement applicable et à défaut les règles ci-dessous. La réalisation des branchements sur les réseaux publics doit notamment être effectuée par des canalisations en grès ou en fonte.

4-2-1-3 En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes devra être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers seront situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public. En effet, en fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages.

4-2-2 EAUX USEES

4-2-2-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-2-2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-2-2-3 Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4-2-3 EAUX PLUVIALES

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

4-2-3-1 *Quantitativement :*

4-2-3-1-1 La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4-2-3-1-2 Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant…). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

4-2-3-1-3 Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-2-3-2 Qualitativement :

Mise en forme : Puces et numéros

4-2-3-2-1 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2-3-2-2 Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

4-3 RESEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques.

4-4 DECHETS

Des emplacements de gestions des déchets adaptés à la collecte sélective devront être aménagés sur l'unité foncière. Ces emplacements devront être dimensionnés de manière à permettre la collecte du volume de déchets correspondants à la taille et à la nature de l'opération. Ils seront desservis par des cheminements permettant le déplacement aisé des poubelles à roulette vers le point de collecte situé sur l'espace public.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqué par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

ARTICLE II AU 5. CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription

ARTICLE II AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-2 Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies.

6-2 Lorsqu'elles sont implantées en retrait, les constructions seront implantées à au moins 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

6-3 CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie et à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

ARTICLE II AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions doivent respecter les marges d'isolement ou s'implanter sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives.

7-2 Règle applicable aux marges d'isolement : La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H /2) avec un minimum de 5 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

ARTICLE II AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)

Aucune prescription.

ARTICLE II AU 9. EMPRISE AU SOL

Aucune prescription à l'échelle de la parcelle – obligation de respecter la prescription D1 de l'OPA du PLU (35 % d'emprise maximale à l'échelle de la zone II AU)

ARTICLE II AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum autorisée est de 19m00.

ARTICLE II AU 11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings et tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre... Les matériaux devront donner des garanties de bonne conservation. Les constructions devront respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE II AU 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé pour ce faire le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE II AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 OBLIGATION DE PLANTER

13-1-1 Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé.

13-1-2 Il sera planté au moins un arbre (de plus de trois mètres à l'âge adulte) par 100 m² de surface plantée, arrondi à l'entier supérieur. Un tiers de ces arbres, arrondi à l'entier inférieur, sera de haute tige (deux mètres à la plantation et plus de sept mètres à l'âge adulte).

13-1-3 La localisation des espaces verts devra être privilégiée à proximité de la limite sud-est ; en cas de retrait des constructions sur les limites séparatives, il sera prévu la réalisation de haies arbustives de 2m00 de hauteur minimum.

13-2 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13-3-1 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives lorsque leur surface excède 2000 m².

13-3-2 Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité de limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Elle correspond aux espaces naturels de Sarcelles.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1-1 Les groupements de constructions à usage d'activités et d'habitation.

1-2 Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

1-3 Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.

1-4 Le stationnement de caravanes isolées, en dehors des aires des gens du voyage autorisées.

1-5 Les dépôts et décharges de toute nature.

1-6 Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

2-1 Les équipements publics ou d'intérêt général.

2-2 Les dépôts d'hydrocarbures, compléments des chaufferies d'immeubles.

2-3 Les équipements de sports et de loisirs, les constructions et les installations qui leurs sont liées.

2-4 Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, dans la limite de 150 m².

2-5 L'extension mesurée, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'il n'y ait qu'un accroissement limité de l'habitabilité.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition : les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, les constructions provisoires et les caravanes, les constructions ayant une superficie de plancher inférieure à 60 m².

2-6 Les propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.

En particulier, dans le secteur présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines, secteur indiqué dans les documents graphiques. Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterrains abandonnées valent plan de prévention des risques et, à ce titre, constituent une servitude d'utilité publique. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières de Versailles. (voir plan des contraintes du sol et du sous-sol. Annexe 17)

2-7 Les bâtiments doivent respecter les règles d'isolement acoustiques prévues au titre de réglementations particulières mentionnées dans les annexes du présent document d'urbanisme, et notamment celles issues d'un Plan d'exposition au bruit ou du classement des infrastructures de transport terrestre.

Les secteurs concernés sont indiqués dans les documents graphiques.

2-8 Dans les Espaces boisés classés (EBC), toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements. 2-9 Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants.

2-9 Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares : toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et des forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.

2-10 Ce secteur est traversé par des canalisations de matières dangereuses (gaz) ; les projets de construction devront respecter les contraintes applicables aux abords de ces canalisations et décrites en annexe 19 du PLU : « zones permanentes d'interdiction » où tout projet de construction d'Etablissement Recevant du Public ou d'Immeuble de Grande Hauteur de plus de 100 personnes sera interdit ; « zone intermédiaire » où ces projets sont soumis à des restrictions et peuvent nécessiter des travaux de sécurité de la canalisation.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 ACCES

3-1-1 Pour être constructible une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3-1-2 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou un acte judiciaire en application de la loi 682 du Code Civil.

3-1-3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, et de l'enlèvement des ordures ménagères, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 ALIMENTATION EN EAU

4-1-1 Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4-2 ASSAINISSEMENT

Toute construction est soumise notamment aux dispositions du Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement d'assainissement départemental.

4-2-1 RACCORDEMENT

4-2-1-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-1-2 Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Cette installation sera établie conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. 4-2-1-3 A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions du règlement d'assainissement applicable et à défaut les règles ci-dessous.

4-2-1-4 En vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes devra être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers seront situés à des niveaux inférieurs de la côte altimétrique du réseau public. En effet, en fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages.

4-2-2 EAUX USEES

4-2-2-1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4-2-2-2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-2-2-3 Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4-2-3 EAUX PLUVIALES

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau collecteur doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux :

4-2-3-1 *Quantitativement :*

4-2-3-1-1 La non imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée pour favoriser l'infiltration et limiter les débits de fuite. Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

4-2-3-1-2 Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration doivent être privilégiées en fonction des caractéristiques du sol (noues, chaussées réservoirs, fossés drainant…). Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande un débit de fuite global maximum de 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie retour de 50 ans.

4-2-3-1-3 Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-2-3-3 Qualitativement :

4-2-3-2-1 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2-3-2-2 Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien.

4-3 RESEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrains ou en galeries techniques.

4-4 DECHETS

Des emplacements de gestions des déchets adaptés à la collecte sélective devront être aménagés sur l'unité foncière. Ces emplacements devront être dimensionnés de manière à permettre la collecte du volume de déchets correspondants à la taille et à la nature de l'opération. Ils seront desservis par des cheminements permettant le déplacement aisé des poubelles à roulette vers le point de collecte situé sur l'espace public.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.

ARTICLE N 5. CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERES

Aucune prescription

ARTICLE N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan. Si une ligne de recul est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

6-2 Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

6-3 CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux locaux destinés au stockage des conteneurs de déchets, aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) et aux équipements scolaires.

6-4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

6-5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

6-5-1 Zone *non aedificandi* : Toutes occupations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les secteurs concernés sont indiqués dans le document graphique.

6-5-2 Première marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction existante ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

7-2 L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

7-3 CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.).

ARTICLE N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE)

8-1 Les bâtiments non contigus sur une même parcelle doivent respecter entre eux une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

8-2 Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 mètres, lorsque celui-ci fait face à des parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades aveugles ou comportant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètres au dessus du plancher.

8-3 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) ;

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise ne peut dépasser 33 % de la superficie du terrain.

9-2 CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.).

ARTICLE N 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres. (Voir annexes pour le calcul de la hauteur)

10-2 Chaque fois que sont installés en toiture des équipements favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et des systèmes de récupération et recyclage des eaux de pluie, la hauteur maximum autorisée est majorée de 1,5 mètre.

10-3 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylône, etc.) ;

- aux constructions ou aménagements de bâtiments publics (enseignement, sanitaires et hospitaliers, sportifs, sociaux et culturels) et les équipements collectifs.

- en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

- aux bâtiments d'exploitation agricole.

Pour ces cas particuliers, la hauteur est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

ARTICLE N 11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 ASPECT DES BATIMENTS, CONSTRUCTIONS ET MURS

Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings et tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre... Les matériaux devront donner des garanties de bonne conservation. Les constructions devront respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

11-2 CLOTURES

Les futures constructions devront être implantées dans des enclos largement plantés et entourés de haies, jouant dans l'ensemble paysager le rôle de bosquets dans un jardin classique.

Sur l'espace public, les clôtures seront composées d'un muret et d'une grille, le tout ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur. Les limites séparatives seront closes au moyen d'une grille ou d'un grillage, n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

En lisière des clôtures, une bande plantée de 6 mètres, occupée par des arbres de hautes tiges et des plantations de haies arbustives, devra être réalisée. Voir Schéma en annexes « Sarcelles, Ville-parc : La lisière nord des Lochères ».

Entre ces enclos, on préservera des ouvertures visuelles permettant les vues lointaines et révélant l'étendue de l'espace naturel et le paysage de Sarcelles.

Des ouvertures pourront en outre être ménagées dans l'enclos pour permettre ponctuellement la visibilité des établissements depuis la voirie principale.

ARTICLE N 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé pour ce faire le nombre de places minimum fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 OBLIGATION DE PLANTER

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes et en particulier les arbres de haute tige ; ceux-ci sont maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Un tiers de la superficie du terrain doit être aménagée en pleine terre.

Au moins un arbre de haute tige doit être planté ou préservé par tranche entamée de 50 m² d'espaces libres ; ces arbres peuvent être situés dans les cours, les parkings extérieurs ou tout autre espace concourant à l'aménagement paysager de l'opération, un effet de masse de plantation réalisée devant être recherché (implantation sous forme de bosquet, d'écrans végétaux…).

Un arbre devra être planté pour 3 places de stationnement.

Lorsque les constructions sont implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques, ce recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Les jeux entre les arbres de haute tige, les massifs arbustifs et les parties de plantations basses doivent créer des ambiances différentes.

13-2 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13-3-1 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives lorsque leur surface excède 2000 m².

13-3-2 Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité de limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

13-3 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 – Définitions 137

Annexe 2 – Stationnement 150

ANNEXE 1

DEFINITIONS

ZONAGE

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : U, N, ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UC, N, ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : AUa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG, ...).

ZONES NATURELLES

Elles sont constituées de terrains non équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre N.

On distingue :

- Les zones urbanisables à plus ou moins longue échéance qui appellent un aménagement d'ensemble (AU).
- Les zones à protéger en raison de leurs richesses économiques agricoles (A).
- Les zones à protéger en raison de la qualité des sites ou de la présence de risques ou de nuisances qui rendent les terrains inconstructibles (N).

ZONE D'ACTIVITES

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI. Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voirie, …). Le terrain devient dès lors inconstructible pour toute autre opération.

EQUIPEMENT PUBLIC :

C'est un ouvrage (hôpital, caserne, stade, école, …) appartenant à une collectivité publique ou d'intérêt général (Etat, Département, Commune).

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, forêts, parc, …) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, camping, …).

Toute coupe ou abattage d'arbre est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DES SOLS :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour : la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

LOTISSEMENT :

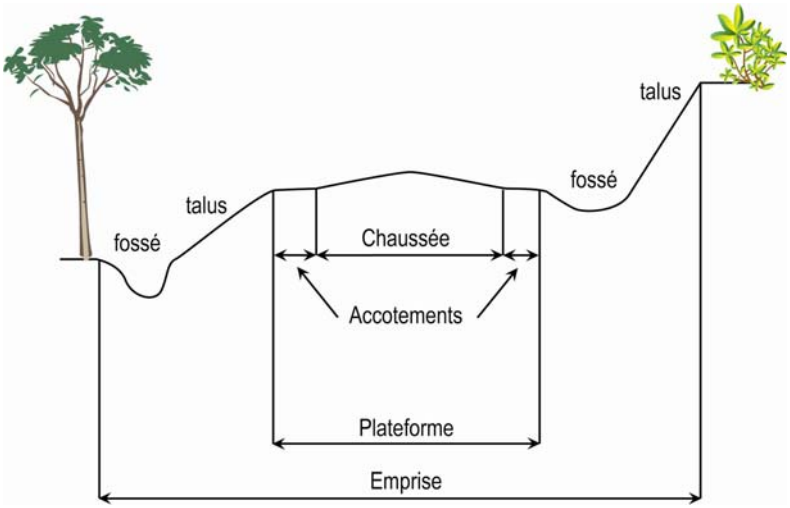
C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiment qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à au moins deux le nombre de terrains issus du tènement. La création d'un lotissement est subordonnée à un permis d'aménager. Toutefois lorsque la division n'entraine pas la réalisation d'équipements collectifs, le lotissement est soumis à une simple déclaration préalable.

Sont également soumises à déclaration préalable les divisions en vue de l'implantation de bâtiments qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à deux le nombre de terrain issus de la propriété.

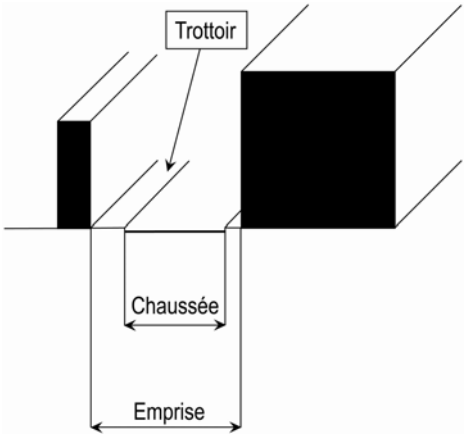
EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

En milieu rural

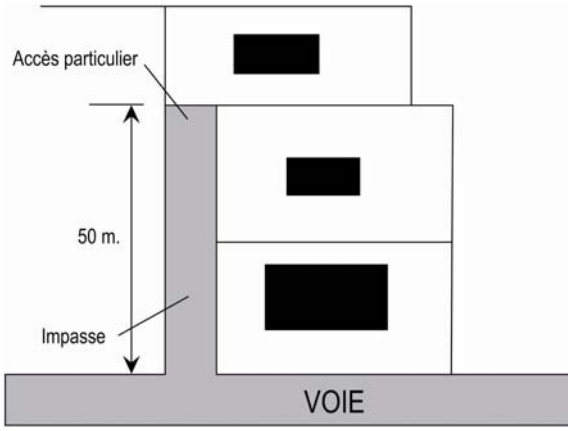


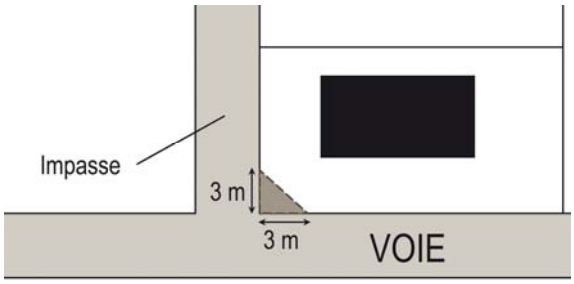
En milieu urbain



VOIE EN IMPASSE :

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, ...).





Lorsque deux voitures ne peuvent se croiser, une aire de stockage doit être prévue en dehors de la voirie, à l'entrée de l'impasse.

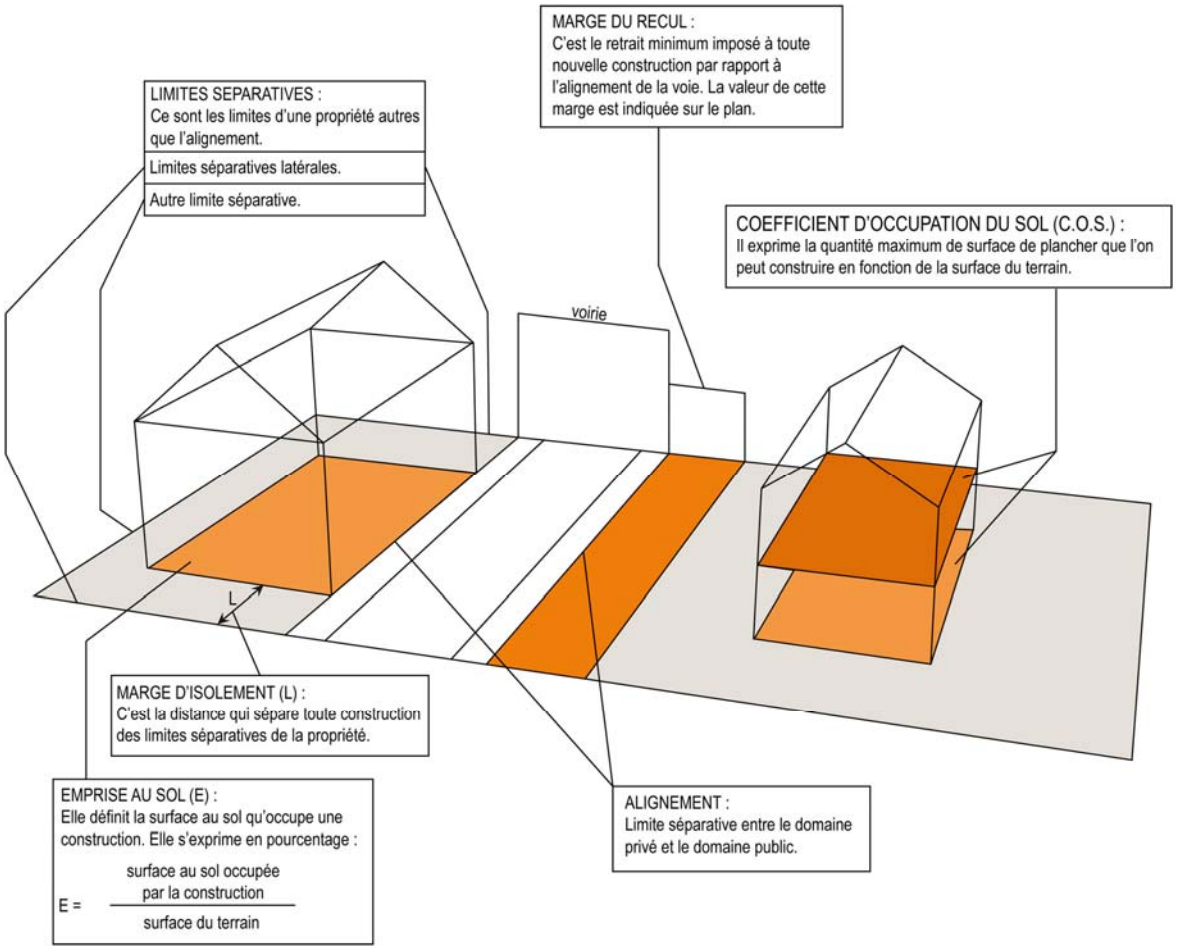
VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, ...

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS


MARGE DU RECUL :
C'est le retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie. La valeur de cette marge est indiquée sur le plan.
LIMITES SEPARATIVES :
Ce sont les limites d'une propriété autres que l'alignement.
Limites séparatives latérales.
Autre limite séparative.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) :
Il exprime la quantité maximum de surface de plancher que l'on peut construire en fonction de la surface du terrain.
voirie
L
MARGE D'ISOLEMENT (L) :
C'est la distance qui sépare toute construction des limites séparatives de la propriété.
EMPRISE AU SOL (E) :
Elle définit la surface au sol qu'occupe une construction. Elle s'exprime en pourcentage :
E = surface au sol occupée par la construction / surface du terrain
ALIGNEMENT :
Limite séparative entre le domaine privé et le domaine public.

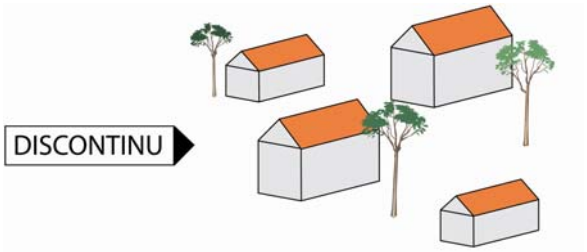
ALIGNEMENT:

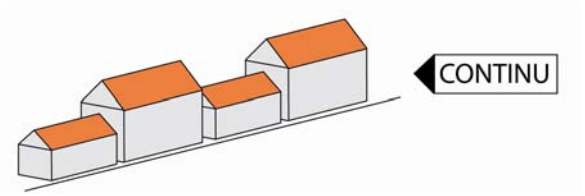
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU :

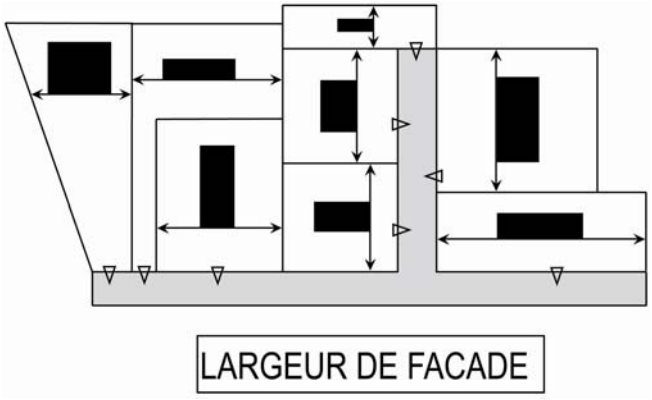
De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou en "mitoyenneté").





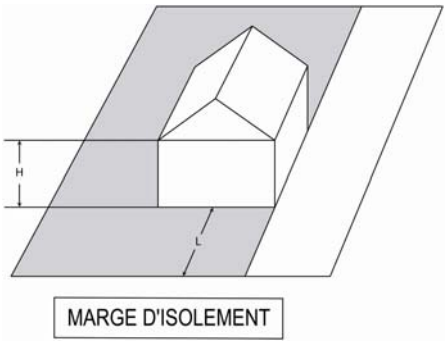
LARGEUR DE FACADE :

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.



MARGE D'ISOLEMENT (L):

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur de la construction (la hauteur maximum est définie dans les pages suivantes).



TERRAIN

PARCELLE :

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

TERRAIN OU PROPRIETE FONCIERE :

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Dans cet exemple, les parcelles A et B qui appartiennent à Monsieur Martin constituent deux propriétés foncières au sens du droit des sols.

HAUTEUR

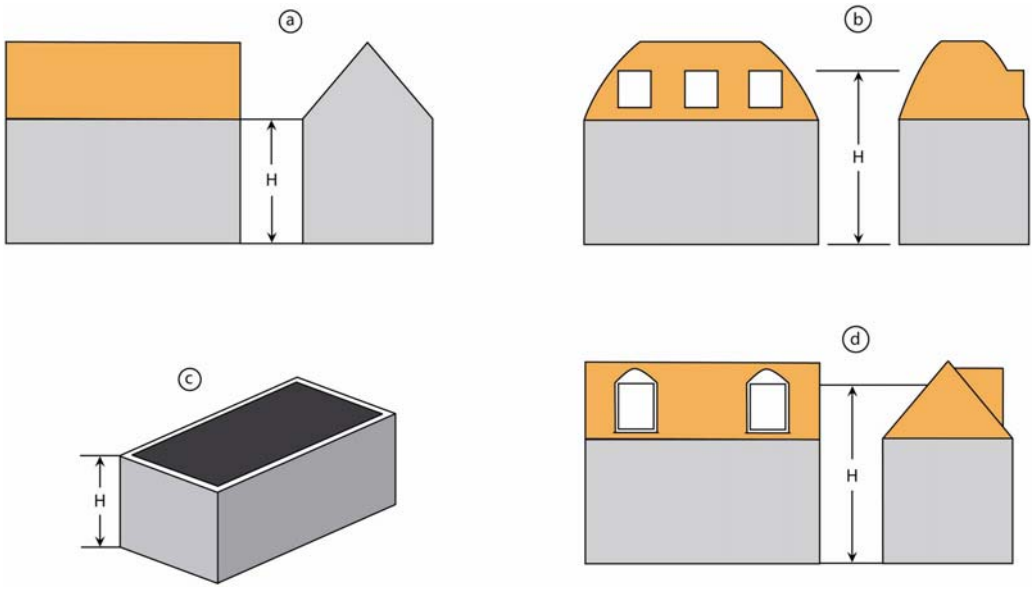
LA HAUTEUR MAXIMALE (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau naturel en un point déterminé et :

a/ l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures en pente uniforme,

b/ l'égout du terrasson pour les toitures "brisées" et notamment celles dites "à la mansard",

c/ le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères,

d/ l'égout des lucarnes.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

LA HAUTEUR TOTALE est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et la partie la plus élevée de la construction (hors cheminée et antennes).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS a été supprimé par l'article 157 de la loi du 24 mars 2014..

SURFACE DE PLANCHER:

(article R 122-2 du Code de l'Urbanisme) : la surface de plancher des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau cos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les ambrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non , y compris des rampes d'accès et aires de manœuvre, des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'aricle L 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets, des surfaces de plancher des caves ou des celliers. Des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents , dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures »

DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES:

Les règles définies par un Plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.):

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet est été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION :

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le PLU est rendu public ou approuvé.

DROIT DE PREEMPTI0N URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux Zones d'Interventions Foncière (Z.I.F.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un Plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Le droit de préemption urbain peut aussi s'appliquer sur tout ou partie des zones situées dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dotées d'un Plan d'Aménagement de Zone (PAZ.) approuvé.

Le droit de préemption urbain est établi de plein droit dans les parties de Zone d'Aménagement Différé situées dans une zone urbaine ou d'urbanisation future couverte par un PLU rendu public.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce choix, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le Plan local d'urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan d'Occupation des Sols par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dés lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan local d'urbanisme.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE 2

STATIONNEMENT

Dispositions relatives à l'article 12, communes à toutes les zones urbaines

12-1 Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

12-2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment), les aires de stationnement devront être réalisées en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

12-3 Toute disposition devra être prise pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12-4 En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

- soit justifier l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à condition que ceux-ci ne soient pas distants de plus de 300 mètres de la construction principale en application de l'article R.332.17 du Code de l'urbanisme.

- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R.332.17 du Code de l'urbanisme, si cette participation est applicable.

12-5 MODE DE CALCUL

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement. Pour les deux-roues, on retient une surface de 1m² par véhicule pour le calcul des aires de stationnement.

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier le plus proche.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

TABLEAU DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EXIGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE 12 :

SP = surface de plancher

I. LOGEMENT			
	Deux roues	*Automobiles*	*Livraison et autocars*
Logements aidés		1 place par logement	------
Logements	2% de la SP avec un minimum de 5 m² pour les deux roues et poussettes	1 place par 50 m² SP. Pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.	------
II. FOYERS OU RESIDENCE			
Personnes âgées ou handicapées	0,2 % de la SP	1 place pour 5 chambres	------
Etudiants ou travailleurs	0,5 % de la SP	1 place pour 4 chambres	------

III. BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES			
	Deux roues	*Automobiles*	*Livraison et autocars*
Bonne desserte (à 400 m d'une gare ou d'un arrêt de tramway ou de bus)*	0,5% de la SP avec un minimum de 5m²	40% de la SP	------
Mauvaise desserte		60% de la SP	------
Pas de desserte		80% de la SP	------

IV. INDUSTRIES ET ACTIVITES ARTISANALES

	Deux roues	*Automobiles*	*Livraison et autocars*
Bonne desserte (à 400 m d'une gare ou d'un arrêt de tramway ou de bus)	0,5% de la SP avec un minimum de 5 m²	30% de la SP	1 aire de livraison de 100 m² à partir de 1 000 m² SHON
Mauvaise desserte		40% de la SP	
Pas de desserte		50% de la SP	

V. ATELIERS DE REPARATION – DEPOTS-ENTREPOTS

	Deux roues	*Automobiles*	*Livraison et autocars*
	0,5% de la SP avec un minimum de 5 m²	15% de la SP	1 aire de livraison de 100 m² à partir de 1 000 m² SP

VI. COMMERCES

	Deux roues	*Automobiles*	*Livraison et autocars*
Commerces de moins de 200 m²	0,3% de la SP	25% de la SP	Livraison : 1 aire de 100 m² par tranche de 1000 m² de SP
Commerces de 200 m² à 2000 m²		40% de la SP 100 % de la SP pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien des véhicules à moteur.	
Commerces > 2000 m²		60 % de la SP	

VII. HOTEL

	Deux roues	*Automobiles*	*Livraison et autocars*
	0,1% de la SP	1 place par chambre Réduction possible pour de très bonnes dessertes	Livraison : 1 aire de 100 m² à partir de 200 chambres Autocar : un emplacement par tranche de 100 chambres

VIII. EQUIPEMENT			
	Deux roues	*Automobiles*	*Livraison et autocars*
Santé et sociaux	1% de la SP	1 place pour 3 lits ou par tranche de 35 m² de SHON Crèche et halte-garderie : 1 place pour 5 berceaux	------
Enseignement	*Lycée et supérieur :* 0,1 m² par élèves en stationnement couvert	*Primaire et maternel* : 1 place par classe et pour chaque emploi administratif *Secondaire* : 1 place pour 20 élèves *Supérieur* : 20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants et personnel)	*Secondaire* : un emplacement d'autocar devant l'entrée
Equipement sportif	1% de la SP avec un minimum de 10 m² d'aire	1 place par tranche de 30 m² de SP	1 emplacement d'autocar
Etablissements recevant du public, salles des fêtes, de réunion, de spectacles, lieux de culte	1% de la SP avec un minimum de 10 m² d'aire	1 place par tranche de 10 m² de SP	
IX. CAMPING-CARAVANING			
		1 place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane	
X. STATION SERVICE			
	------	12 places par station	------

12-6 CAS PARTICULIERS

12-6-1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles du présent article.

12-6-2 Les exemptions concernant les véhicules particuliers correspondent aux cas suivants:

- *extensions de faible importance* : les travaux correspondants à des extensions de moins de 10 % de la SHON préexistante ou de moins de 30 m² , sans changement d'affectation, sont exemptés,

- *logements sociaux* : aucune place ne sera exigée pour la transformation, l'extension ou l'amélioration de logement aidé dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

12-6-3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être diminuées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

* Ces dispositions concernant la proximité d'une gare ou d'un arrêt de tramway s'appliquent dès que la Déclaration d'utilité publique des projets de transports collectifs est obtenue et la convention de financement est signée, même si les gares et stations n'existent pas encore.